جامعة بيروت العربية
كلية الهندسة المعمارية

الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة العربية القديمة
حالة دراسية "صيدا – لبنان"

رسالة مقدمة من

المهندس فهد أحمد ميره

لنيل درجة الماجستير في العمارة والتصميم الحضري

تحت إشراف

الأستاذ الدكتور حسن محمد كمال عبد السلام
أستاذ، كلية الهندسة المعمارية – جامعة بيروت العربية

الأستاذ الدكتور حاتم عبد المنعم الطويل
أستاذ، قسم العمارة، كلية الفنون الجميلة – جامعة الإسكندرية

بيروت ٢٠٠٦

جامعة بيروت العربية

كلية الهندسة المعمارية

رسالة الماجستير الخاصة

بالطالب/ **فهد أحمد ميره**

للحصول على درجة الماجستير في العمارة والتصميم الحضري

بعنوان

الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة العربية القديمة

حالة دراسية: "صيدا – لبنان"

أعضاء لجنة الحكم:

الاسم	الوظيفة والكلية والجامعة التابع لها		التوقيع
– **أ.د. رمضان عبد المقصود**	أستاذ، عميد كلية الهندسة المعمارية – جامعة بيروت العربية	رئيس لجنة الحكم – ممتحن داخلي	
– **أ.د. إبتهال يوسف البسطويسي**	أستاذ، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة – جامعة الإسكندرية	ممتحن خارجي	
– **أ.د. حسن محمد كمال عبد السلام**	أستاذ، كلية الهندسة المعمارية – جامعة بيروت العربية	ممتحن ومشرف	

عميد الكلية

أ.د رمضان عبد المقصود

بيروت – لبنان : هاتف ٣٠٠١١٠ (٠١) – فاكس ٨١٨٤٠٢ (٠١) – بريد إلكتروني bau@bau.edu.lb – ص.ب ٥٠٢٠-١١ رياض الصلح ٢٨٠٩ ١١٠٧ – إنترنت www.bau.edu.lb

الإسكندرية – ج.م.ع : هاتف ٤٨٦٥٧٣٩ – فاكس ٤٨٣٤٨٥٠

إهـــداء

الى اهلي وعائلتي..

الى صيدا ..

الى لبنان..

الى الوطن العربي..

الى رفيق صيدا ولبنان والعالم العربي..

شكر وتقدير

قال سبحانه وتعالى في كتابه العزيز

"قالوا سبحَنك لاعلم لنا الا ما علمتنا انك انت العليم الحكيم"

سورة البقرة آية رقم ٣٢

الحمد لله الذي بفضله وتوفيقه وهبني القدرة على اعداد هذا البحث فأحمده سبحانه وتعالى على جزيل نعمائه وكريم عطائه

ويسعدني ان اتقدم بخالص الشكر الى:

الاستاذ الدكتور / رمضان عبد المقصود عميد الكلية لما كان من توجيهات حيوية لانجاز البحث

الاستاذ الدكتور / حسن عبد السلام المشرف على الرسالة

الاستاذ الدكتور / حاتم الطويل المشرف على الرسالة

الاستاذ الدكتور / حازم عويس المشرف السابق على الرسالة

لما قدموه من الجهد والمتابعة والتوجيه لاتمام البحث

والى اعضاء هيئة التدريس في بيروت والاسكندرية ممن ساهموا في توجيهاتهم للوصول الى تقديم البحث

والى كل من امتدت يده في سبيل انجاز هذا البحث حتى اتمه الله بعونه

واخيرا كل شكري وعرفاني لاسرتي لما ابدوه من دعم ومساندة وتفهم طوال السنوات التي استغرقها اعداد البحث

لكل هؤلاء رسالة شكر وتقدير

الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة العربية القديمة

حالة دراسية صيدا

ملخص البحث Abstract

هذه الدراسة تبحث مشكلة المناطق القديمة بالمدن العربية ، وأساليب التعامل معها نظرياً وتطبيقياً وقد انقسمت إلى جزء نظري وآخر تطبيقي، حيث احتوى الجزء النظري منها على الباب الأول والباب الثاني اما الجزء التطبيقي والنتائج والتوصيات فهم بالباب الثالث.

الجزء النظري: Theoretical study

اشتمل الباب الاول على اربعة فصول تحوي:

الفصل الأول: تم تحديد المشكلة الأساسية التي تعاني منها المناطق القديمة في مدننا العربية بالإضافة إلى تحديد الأهداف والمنهجية ومحددات وهيكل البحث.

الفصل الثاني: تم تعريف المدن في الوطن العربي وتحليل موقعها وكيفية ظهورها ونشأتها والعوامل التي أثرت على تطورها.

الفصل الثالث: تناول العلاقة التبادلية بين البيئة العمرانية المتشكلة او الناتجة عن البيئة الطبيعية والبيئة الإجتماعية وبين مكونات المدينة العربية القديمة. كما وتم التطرق إلى طبيعة الأرض والعوامل المناخية وتأثيرها على التخطيط والعمارة، كذلك الأمر بالنسبة للموقع الجغرافي في المدن العربية وتأثيره على البيئة العمرانية.

وقد كان للبيئة الإجتماعية والتي تخضع لعدد من المؤثرات دوراً في تحليل المؤثرات على العمارة العربية والعلاقات الإنسانية ومعرفة العلاقات التبادلية بين البيئة والعمارة.

الفصل الرابع: توجه إلى التحولات على كافة الأصعدة السياسية والإقتصادية والإجتماعية والديمغرافية، والتي فرضتها العديد من المظاهر والعوامل التي أدت إلى التدهور الحاصل في مدننا العربية القديمة.

اشتمل الباب الثاني على اربعة فصول تحوي:

الفصل الخامس: شكل المرحلة الإنتقالية إلى الباب الثاني بهدف التعرف على دراسة تحليلية للأساليب والمبادئ المختلفة للتعامل مع المناطق القديمة في المدينة العربية وقد قسمت الى ثلاثة اساليب للتعامل وهذه الأساليب هي (الحماية، الترميم، المحافظة والوقاية، الإزالة، الإحلال التدريجي، الإصلاح والتجديد، إعادة التركيب والنقل إلى مكان جديد، التحديث ، الموقع والخدمات، التأهيل التحسيني، إعادة التعمير، إعادة البناء، الإرتقاء، تقوية المبنى، الوقاية من التحلل، النسخ، الأحياء والصيانة). وقد إتضح أن أسلوب الإرتقاء هو أسلوب التعامل مع الإنسان والمكان ومع البشر والحجر.

الفصل السادس: شرح بصورة مفصلة مفهوم ومعايير وشمولية الإرتقاء بالإضافة إلى الجهود والجهات المساهمة في مشروعات الإرتقاء وكيفية إتخاذ القرارات ومستويات التقيم والتعامل مع المباني القائمة والمباني ذات الطبيعة الخاصة.

الفصل السابع: قدم مجموعة من الأمثلة التطبيقية لمشروعات إرتقاء مختلفة تبنت مداخل متعددة وفقاً لظورف كل منها في الدول النامية والمتقدمة.

الجزء التطبيقي: Application study

اشتمل الباب الثالث على فصلين:

الفصل الثامن: تناول دراسة تحليلية لمدينة صيدا القديمة من خلال العوامل الطبيعية والبشرية ثم تخطيط المدينة ونشأتها وتطورها، والنسيج الحضري الحالي، شبكة الفراغات والشوارع، الطابع العمراني وحالات المباني، السكان وأنواع الأنشطة، الخصائص الإجتماعية والإقتصادية، ثم المشكلات التي تعاني منها المدينة القديمة ومسببات التدهور بالإضافة إلى الأبنية التي تم ترميمها في الآونة الأخيرة ودراسة تحليلية ورصد الحالة العمرانية للمدينة قبل وبعد تطبيق فكر الإرتقاء.

الفصل التاسع: يختتم البحث وقد تم التطرق فيه إلى الخلاصة والنتائج والتوصيات، حيث خلص البحث إلى عدة نتائج من خلال الدراسة النظرية وإستراتيجية التعامل. وأيضاً إلى عدة نتائج من خلال الدراسة التطبيقية والعملية مثل إنعكاس التدهور والتداعي العمراني وتطبيق مفهوم الإرتقاء بالمناطق القديمة والتعرف على أوجه القصور في النواحي الإدارية والتشريعية المسؤولة عن الإرتقاء كما وخلص البحث إلى بعض التوصيات العامة على مستوى المحاور الآتية:

توصيات خاصة بالفكرة التخطيطية وبالتمويل وبالجوانب التشريعية المسؤولة عن عمليات الإرتقاء وتوصيات خاصة بإدارة عملية الإرتقاء.

كما وقدمت مجموعة من التوصيات لمدينة صيدا والخاصة بالتخطيط والتنفيذ والمتابعة وبالمباني وبالفراغات والشوارع وبالإدارة والصيانة.

Table of Contents قائمة المحتويات

الإهداء.. أ

شكر وتقدير... ب

ملخص البحث The Abstract .... ج

قائمة المحتويات List of Contents .... هـ

قائمة الاشكال List of Illustration .... ك

قائمة الجداول List of Tables .... ل

الباب الأول: البيئة العمرانية وتأثيرها على المدن العربية القديمة........................ ١

The Urban Environment and its Impact on Old Arab Cities ....

الفصل الاول: ١

١ – المقدمة وتوصيف البحث Introduction and Research Outline.......................... ١

١–١ المقدمة Introduction.. ١

١–٢ مشكلة البحث Problem Definition ١

١–٣ هدف البحث Aims and Objectives ٢

١–٤ منهجية البحث Research Methodology.. ٢

١–٥ محددات البحث Research Constraints.. ٢

١–٦ هيكل البحث Thesis Structure.. ٣

الفصل الثاني:.. ٤

٢–المدن العربية القديمة Old Arab Cities ٤

٢–١ تعريف المدن العربية القديمة Defining Old Arab Cities ٤

٢–٢ ظهور ونشأة المدينة العربية القديمة Beginning of Old Arab Cities ٤

٢–٣ عناصر المدن العربيةالقديمة Elements of Old Arab Cities ٦

٢–٤ تطور المدينة العربيةالقديمة Evolution of Old Arab Cities.................................... ٧

الفصل الثالث:.. ٩

٣– البيئة العمرانية وتأثيرها على المدن العربية القديمة ٩

The Urban Environment & Its Impact on Old Arab Cities..

٣–١ عناصر البيئة Environment Components ٩

٣–١–١ البيئة الطبيعية Natural Environment ٩

١– طبيعة الأرض والطوبوغرافيا Land Topography ٩

٢– العوامل المناخية Climatic Factors ٩

٣-١-٢ البيئة الاجتماعية Social Environment ١٠
٣-١-٣ العوامل السياسية والتاريخية Political and Historical Factors ١١
٣-١-٤ العوامل التكنولوجية Technological Factors.. ١١
٣-٢ انعكاس البيئة الطبيعية وتأثيرها على المدن العربية القديمة ١٢
The Natural Environment and Its Impact on the Old Arab Cities ....
٣-٢-١ طبيعة الأرض وتأثيرها على المدن العربية القديمة ١٢
Land Topology and Its Impact on the Old Arab Cities..
١-انعكاس طبيعة الأرض على التخطيط في المدن العربية القديمة.. ١٢
Land Topology and Its Impact on the Planning of the Old Arab Cities....................
المظهر والهيكل التخطيطي للمدينة.. ١٢
توزيع عناصر المدينة والمباني المميزة... ١٢
نوعية المدينة.. ١٣
شبكات الطرق والممرات وعلاقتها بتضاريس الأرض.. ١٣
ملامح التكوين الحجمي للمدينة ١٤
٢- انعكاس طبيعة الأرض على العمارة في المدن العربية القديمة.. ١٤
Land and Topology and Their Impact on Old Arab Cities ....
اختيار مواد البناء المحلية المناسبة.. ١٤
التعبير المعماري لحركة الإنسان في المبنى ١٤
اتجاه الفتحات.. ١٥
الإنسان و نوعيته... ١٥
الارتفاعات.. ١٥
٣- انعكاس الموقع الجغرافي على المدن العربية القديمة ١٦
The Impact of Geographic Location on the Old Arab Cities ....
انعكاس مباشر على حياة البشر من حيث مسلك الإنسان وحياته ١٦
نوع حرفة الإنسان ونوع النبات.. ١٦
الإمكانيات الاقتصادية للمنطقة.. ١٦
طبيعة الارض والعلاقة مع البحر.. ١٦
٣-٢-٢ العوامل المناخية وتأثيرها على المدن العربية القديمة.. ١٧
Climatic Factors and Their Impact on Old Arab Cities ....
١- انعكاس العوامل المناخية على التخطيط في المدن العربية القديمة ١٧
Climatic Factors and Their impact on Planning of the Old Arab Cities..................
توجيه المباني والمجموعات العمرانية من الترتيب الحر إلى المقفل ١٧
تخطيط شبكات الطرق ١٧

ارتفاع المباني.. ١٨
كثافة البناء.. ١٨
٢- انعكاس العوامل المناخية على العمارة في المدن العربية القديمة.................... ١٨
Climatic Factor and Their Impact on the Architecture on Old Arab Cities................
المعالجات المعمارية والحماية وتوجيه حركة الهواء.. ١٨
استعمال مواد البناء المناسبة مناخياً.. ١٩
المعالجات المفتوحة والمقفولة في التصميم المعماري.. ٢٠
معالجات الفتحات.. ٢١
٣-٣ انعكاس البيئة الاجتماعية وتأثيرها على المدن العربية ٢١
Social Environment and its Impact on Old Arab Cities...
٣-٣-١ إنعكاس البيئة الإجتماعية على العمارة في المدن العربية القديمة.................... ٢١
The Effect of Social Environment on the Architect of Old Arab Cities.......................
خصوصية عناصر التصميم ٢١
بساطة التعبير المعماري والمفردات المعمارية.. ٢١
التواضع التكويني لعناصر التصميم في الواجهات والمسقط الأفقي.............................. ٢٢
التوافق التكويني بين عناصر المبنى والبيئة المحيطة.. ٢٢
المقياس الإنساني للحيزات الفراغية داخلياً وخارجياً.. ٢٢
الفصل الرابع:.. ٢٣
مظاهر التدهور بالمناطق العربية القديمة.. ٢٣
Aspects of Deterioration in Arab Historical Areas...
٤-١ مظاهر التدهور بالمناطق التاريخية بالمدن العربية القديمة................................ ٢٣
Aspects of Deterioration in Arab Historical Areas ....
٤-٢ العوامل المختلفة والمتغيرات التي أثرت على المدينة العربية القديمة ٢٤
Different Factors and Variables Affecting Old Arab Cities ....
٤-٢-١ العوامل السكانية والاجتماعية Demographic and Social Factors.............................. ٢٤
٤-٢-٢ العوامل التقنية Technological Factors.. ٢٤
٤-٢-٣ العوامل الاقتصادية Economic Factors ٢٥
٤-٢-٤ العوامل الثقافية Cultural Factors.. ٢٥
٤-٢-٥ العوامل البيئية والمتغيرات Environment Factors... ٢٥
٤-٢-٦ العوامل الادارية Administrative Factors.. ٢٥
الباب الثاني: أساليب ومبادئ التعامل مع المناطق العربية القديمة.................................
Method and Principles of Managing Arab Historical Area..

الفصل الخامس: اساليب ومباديء التعامل مع المناطق العربية القديمة............................. ٢٦
٥-١ مقدمة وتعريف للمناطق القائمة في المدن Introduction and definition............................ ٢٦
٥-٢ اساليب التعامل مع المناطق العربية القديمة.. ٢٧
Method of Managing Arab Historical Area...
الحماية Protection.. ٢٨
الترميم Restoration.. ٢٨
المحافظة والوقاية Preservation and Conservations.. ٢٨
الازالة Demolition.. ٢٨
الاحلال التدريجي Replacement.. ٢٨
الاصلاح والتجديد Urban Renewal.. ٢٩
اعادة التركيب والنقل الى مكان آخر Reconstitution, Relocation............................ ٢٩
التحديث Modernization.. ٢٩
الموقع والخدمات Site and Services.. ٣٠
التأهيل Rehabilitation... ٣٠
التحسين Improvement... ٣٠
اعادة التعمير Redevelopment... ٣٠
اعادة البناء Reconstruction.. ٣٠
الارتقاء Upgrading.. ٣١
تقوية المبنى Consolidation.. ٣١
الوقاية من التحلل Prevention from decay... ٣١
النسخ Reproduction copy with Change.. ٣١
الاحياء Revitalization.. ٣١
الصيانة Maintenance... ٣١
اعادة الاستعمال Adaptive Reuse... ٣١
الفصل السادس :.. ٣٢
الأرتقاء اسلوب التعامل مع الانسان والمكان... ٣٢
Upgrading – Method Addressing People and Place ....
٦-١ مفهوم ومعايير وشمولية الارتقاء.. ٣٢
Conception and Criteria and Comprehensiveness of Upgrading.......................
٦-١-١ مفهوم عملية الارتقاء Conception of Upgrading ٣٢
٦-١-٢ شمولية الارتقاء The Comprehensiveness of Upgrading.................................... ٣٤
٦-١-٣ تدرّج الارتقاء Upgrading as a Gradual Process ٣٤

٦-١-٤ معايير مشروع الارتقاء Standards of Upgrading Project ٣٥
٦-٢ الجهود والجهات المساهمة في مشروع الارتقاء... ٣٦
Roles and Parties Involved in Upgrading Project ....
٦-٢-١ الجهود الذاتية كأداة أساسية في الارتقاء... ٣٦
Self help as a major incentive of upgrading..
٦-٢-٢ مصادر التمويل Source of Funding.. ٣٨
٦-٢-٣ استثمار المشاكل القائمة Positive Investment of Existing Problems........................ ٣٩
٦-٢-٤ تنوع الجهات المساهمة في مشروع الارتقاء.. ٣٩
Parties Participating in Upgrading Project ....
٦-٣ القرارات والتقييم Decisions Evaluations.. ٤١
٦-٣-١ مستويات اتخاذ القرار Levels of Decisions Marking... ٤١
٦-٣-٢ تداخل القرارات Decisions Conflict and Contradictions...................................... ٤١
٦-٣-٣ نسبة التقييم Evaluation Relativity of Upgrading Processes................................ ٤٢
٦-٤ مستوىالتعامل مع المباني Level of treatment of the Buildings ٤٢
٦-٤-١ مستوى التعامل مع المباني القائمة.. ٤٢
Level of Treatment of the existing Buildings ....
٦-٤-٢ مستوى التعامل مع المباني ذات الطبيعة الخاصة... ٤٣
Level of Treatment of historical Building and Antiquities ....
<u>الفصل السابع:</u>.. ٤٥
امثلة من تطبيقات مشروعات الارتقاءفي الدول النامية والمتقدمة... ٤٥
Examples of Urban Upgrading in Developing and Developed Countries.......................
٧-١ تجارب الدول النامية ٤٥
٧-١-١**التجربة التونسية** The Experience of Tunisia ٤٥
١-حي الشريش في إقليم الكاف Shari's... ٤٦
٧-١-٢ **التجربة المغربية** The Experience of Morocco.. ٤٧
١- مدينة فاس Fez City ٤٨
٧-١-٣ **التجربة السورية** The Experience of Syria.. ٥١
١-مدينة حلب Aleppo city ٥١
٧-٢ تجارب الدول المتقدمة... ٥٤
٧-٢-١**التجربة الالمانية الغربية** The Experience of Germany.. ٥٤
١- المشاركون في المشروع.. ٥٤

٢- مشروع منطقة إسلينجن المانيا الغربية Esslingenأم هيبشار Im Heppacher ٥٥
٧-٣ استخلاص معايير يمكن تطبيقها على مدينة صيدا ٥٦
الباب الثالث: مدينة صيدا القديمة City of Old Saida.. ٥٨
الفصل الثامن:.. ٥٨
دراسة لمدينة صيدا القديمة Study of Old Saida ٥٨
٨-١ مدينة صيدا القديمة نشأتها وتطورها Foundation and Evolution of Old Saida ٥٨
٨-١-١ الخلفية التاريخية Historical Background ٥٨
٨-١-٢ نشأة وتطور Beginning and Evolution.. ٥٩
٨-١-٣ الخصائص الطبيعية لمدينة صيدا القديمة Natural Characteristics of Old Saida ٦٠
٨-٢ النسيج الحضري الحالي Components of Existing Urban Fabric.................................. ٦١
٨-٣ شبكة الفراغات والشوارع Network of Open Spaces.. ٦٣
٨-٤ الطابع العمراني وحالات المباني Urban Character and Building Conditions................. ٦٥
٨-٥ السكان وأنواع الأنشطة Residents and Types of Activities....................................... ٦٧
٨-٦ الخصائص الاجتماعية والاقتصادية Socio - Economic Aspects.................................... ٦٨
٨-٧ مسببات التدهور والمشاكل التي تعاني منها المدينة القديمة ٦٩
Causes of Decline and Problems in City ....
٨-٨ مشروعات الارتقاء والأبنية التي تم ترميمها في الآونة الأخيرة ٧٢
Upgrading Project Recently Restored Buildings
الفصل التاسع :... ٧٥
الخلاصة والتوصيات:Conclusion and Recommendations ٧٥
٩-١الخلاصة Conclusion.. ٧٥
٩-٢النتائج العامة General Findings... ٧٦
٩-٣التوصيات Recommendation... ٧٨
قائمة المراجع List of References.. ص
الملاحق Appendices.. ع
ملحق ١: المبادئ العامة /لمشروعات/ عمليات الإرتقاء والتجديد الحضري.......................................
ملحق ٢: تجارب بوركينافاسو والمانيا وتونس في مجال الإرتقاء...
ملحق ٣: أعمال الترميم في مدينة صيدا القديمة...
ملخص باللغة الانكليزية...

قائمة الاشكال: List of Illustrations

شكل ١: (أ) كثافة السكان في الوطن العربي.................................... ٤
شكل ٢: (أ) نظريات نمو المدن (ب) التطور العمراني في المدينة القديمة ٥
شكل ٣: (أ) النسيج العمراني مدينة دمشق (ب) نسيج العمراني لمدينة بيروت (ج) صورة لطبقات البناء في بيروت ٥
شكل ٤: (أ) النسيج العمراني لمدينة القاهرة (ب) النسيج العمراني لمدينة تونس ٦
شكل ٥: (أ) تطور ونمو مدينة القاهرة (ب) تطور ونمو مدينة الإسكندرية ٧
شكل ٦: نمو وتطور مدينة حلب ٨
شكل ٧: (أ) الأقاليم المناخية في الوطن العربي، كوبن (ب) الأقاليم المناخية في الوطن العربي، الخولي ١٠
شكل ٨: (أ) المظهر التخطيطي لمدينة طنطا (ب) المظهر التخطيطي لمدينة القاهرة الفاطمية.......................... ١٢
شكل ٩: نسيج المدينة القديمة في تونس ١٢
شكل ١٠: نماذج الأشكال المختلفة لمسطح الأرضية ١٤
شكل ١١: ملامح تكوين مدينة فاس المغربية ١٤
شكل ١٢: خريطة القدس والطابع الخاص ١٥
شكل ١٣: (أ) منزل السبعلي السعودية (ب) منزل عربي كلي مصر ١٦
شكل ١٤: (أ) الممرات في مدينة حلب (ب) الممرات في مدينة تونس القديمة (ج) الممرات في مدينة سوسة ١٦
شكل ١٥: نماذج في شبكات الطرق وتأثرها بالعوامل الطبيعية ١٨
شكل ١٦: صورة جوية لجزيرة ارواد ١٨
شكل ١٧: تأثير العوامل البيئية على أحجار المباني الأثرية ١٩
شكل ١٨: نموذج للحوش الداخلي وتأثره بالعوامل المناخية ليلاً ونهاراً ٢٠
شكل ١٩: حركة الهواء داخل الفناء الداخلي ٢١
شكل ٢٠: (أ) صورة لواجهات المباني في اليمن (ب) صورة للزخارف المعمارية في منزل الأماصيري القاهرة ٢٢
شكل ٢١: صورة لمنطقة الجمالية وتطبيق فكرة الإرتقاء ٣٢
شكل ٢٢: أهمية الإرتقاء للمناطق العشوائية ٣٣
شكل ٢٣: شمولية الإرتقاء للمجالات النوعية ٣٤
شكل ٢٤: هيكلية مشروع الإرتقاء.. ٣٥
شكل ٢٥: إختلاف المعايير والمقاييس في مشاريع الإرتقاء ٣٦
شكل ٢٦: تداخل القرارات في مشروع الإرتقاء ٤٢
شكل ٢٧: تصنيف الدول المتقدمة والدول المتخلفة ٤٥
شكل ٢٨: (أ) خريطة تونس ويظهر عليها مواقع الإرتقاء (ب) نسبة التحضر في تونس ٤٥
شكل ٢٩: مشروع الإرتقاء في حي الشريش في تونس ٤٦
شكل ٣٠: (أ) خارطة المغرب (ب) نسبة التحضر في المغرب ٤٨
شكل ٣١: (أ) صورة جوية لقلب مدينة فاس (ب) صورة جوية لأطراف مدينة فاس ٤٨
شكل ٣٢: (أ) تقسيمات المناطق في مدينة فاس (ب) الأزقة في مدينة فاس ٤٩
شكل٣٣: (أ) صورة جوية لمدينة حلب (ب) خريطة مدينة حلب ٥١
شكل:٣٤ (أ) شوارع الداخلية في حلب (ب) المعالم الرئيسة في حلب (ج) الممرات في حلب ٥٢
شكل ٣٥: (أ) موقع المسجد في مدينة حلب (ب) المعالم المميزة لمدينة حلب (ج) التفاصيل المعمارية لمدينة حلب ٥٣
شكل ٣٦: (أ) الشوارع التجارية في مدينة حلب (ب) الفراغات الداخلية في مدينة حلب (ج) المعالم الرئيسة في مدينة حلب ٥٣
شكل ٣٧: خارطة ألمانيا.. ٥٤
شكل ٣٨: خارطة قلب مدينة إسلينجن ٥٥
شكل ٣٩: وضع منطقة أم هيشار بمدينة إسلينجن قبل وبعد أعمال الإرتقاء ٥٦
شكل ٤٠: (أ) موقع مدينة صيدا بالنسبة للبحر الأبيض المتوسط ودول الشرق الأوسط ولبنان والجنوب وعلاقته بالمحيط.. ٥٩
شكل ٤١: (أ) تطور مدينة صيدا (ب) نمو مدينة صيدا من الوسط التاريخي الى محيط المدينة.............. ٥٩
شكل ٤٢: (أ) العلاقة مع البحر(ب) معدل الرياح في صيدا (ج) معدل الأمواج في صيدا.............. ٦٠

شكل ٤٣:(أ) نماذج من المباني الموجودة قبل التطوير وبعده(ب) النسيج العمراني لمدينة صيدا القديمة(ج)الموقع العام للمدينة القديمة.. ٦٠
شكل ٤٤: خريطة لأحد أحياء المدينة القديمة من خلال انظمة G.I.S ٦١
شكل ٤٥:(أ) تحليل ودراسات لعناصر معمارية في المدينة القديمة وإستخدام المشربيات (ب) طبيعة المدينة ٦٠
وشبكات الطرق المحيطة... ٦٢
شكل ٤٦: (أ) وحدة سكنية بداخلها حوش (ب) وحدات سكنية تتجمع حول حوش ٦٣
شكل ٤٧: رسومات للطابع العام لمدينة صيدا ٦٤
شكل ٤٨: (أ) الساحات الرئيسية في المدينة القديمة (ب) المعالم الرئيسية في المدينة القديمة (ج) تخطيط الشوارع في المدينة القديمة (د) الطرق والممرات في المدينة القديمة.. ٦٦
شكل ٤٩: (أ) الوحدات السكنية بنظام الدوبلكس (ب) وحدات سكنية متداخلة.. ٦٦
شكل ٥٠: (أ) قصر فخر الدين (ب) مدرسة عائشة (ج) قصر رياض الصلح ٦٧
شكل ٥١: (أ) العوامل المحيطة المؤثرة على المدينة القديمة (ب) مراكز الأنشطة داخل المدينة القديمة....... ٦٧
شكل٥٢: الأنشطة في مدينة صيدا ٦٨
شكل ٥٣: (أ) خريطة مقسمة إلى ١٦ قسم في المدينة القديمة (ب)الانشطة والحرف المتوارثة(ج) توزيع السكان في المدينة القديمة(د) حالة البناء (هـ) إستعمالات البناء في المدينة القديمة(و)نسبة السكن والتجارة في مدينة صيدا القديمة... ٦٩
شكل ٥٤: (أ) مظاهر التدهور في النسيج العمراني للمدينة القديمة.. ٧١

قائمة الجداول: List of tables

جدول ١: نوعية المدن العربية القديمة حسب نشأتها وبيئتها ووظيفتها ١٣

جدول ٢: عرض مقارنة لبعض الدول العربية في عصور مختلفة ١٧

جدول ٣: الأساليب المستخدمة في التعامل مع المناطق القائمة ومفهومها وتطبيقها في المدن القديمة ٢٨
(أ) أساليب الحماية، الترميم، المحافظة والوقاية، الإزالة، الإحلال التدريجي.. ٢٨
(ب) أساليب الإصلاح والتجديد، إعادة التركيب والنقل إلى مكان جديد، التحديث.................................... ٢٩
(ج) أساليب الموقع والخدمات، التأهيل، ألتحسين، إعادة التعمير، إعادة البناء والإنشاء.......................... ٣٠
(د) أساليب الإرتقاء، التقوية، الوقاية من التحلل، النسخ، الإحياء، الصيانة، إعادة الإستعمال..................... ٣١
جدول ٤: جدول الجهات المساهمة في مشروع الإرتقاء ٤٤

جدول ٥: مشروعات الارتقاء الاربعة الكبرى في تونس.. ٤٦

جدول ٦:عرض مقارن السمات والخصائص المميزة للتجارب بالدول النامية والمتقدمة............................ ٥٧

جدول ٧: العهود التي مرت على مدينة صيدا.. ٥٨

جدول ٨: رصد لبعض أعمال الترميم في المدينة القديمة ٧٣

جدول٩: (أ) تحليل جداول الرصد العمراني في بعض الشوارع الرئيسية في مدينة صيدا القديمة............. ٧٤-أ

جدول ٩:(ب) تحليل جداول الرصد العمراني في بعض الشوارع الرئيسية في مدينة صيدا القديمة............. ٧٤-ب

الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة العربية القديمة

حالة دراسية صيدا

Upgrading of the Urban Environment of the Old Arab Cities

Case study Saida

الباب الأول البيئة العمرانية وتأثيرها على المدينة العربية القديمة The Urban Environment and its Impact on Old Arab Cities	الفصل الأول	المقدمة و توصيف البحث Introduction & Research Outline
	الفصل الثاني	نشأة و تطور المدينة العربية القديمة Beginning & Evolution of Old Arab Cities
	الفصل الثالث	مظاهر انعكاس البيئة العمرانية على المدينة العربية القديمة The Urban Environment and its Impact on Old Arab Cities
	الفصل الرابع	مظاهر التدهور بالمناطق العربية القديمة Aspects of Deterioration in Arab Historical Areas

الباب الثاني استراتيجيات التعامل مع المناطق العربية القديمة Methods and Principles of Managing Arab Historical Areas	الفصل الخامس	أساليب ومبادىء التعامل مع المناطق القديمة Methods and Principles of Managing Arab Historical Areas
	الفصل السادس	الأرتقاء...أسلوب التعامل مع الإنسان و المكان Upgrading... Method Addressing People and Place
	الفصل السابع	امثلة من تطبيقات مشروعات الارتقاء في الدول النامية و المتقدمة Examples of Urban Upgrading

الباب الثالث دراسة عملية لمدينة صيدا القديمة وتوصيات Application Study of Old Saida and Conclusion	الفصل الثامن	دراسة لمدينة صيدا القديمة Study of Old Saida
	الفصل التاسع	الخلاصة والتوصيات Conclusion and Recommendations

الفصل الاول: المقدمة وتوصيف البحث Introduction & Research outline

١-١ المقدمة: Introduction

المدينة العربية هي المدن الواقعة ضمن نطاق الوطن العربي والتي سيرد شرح تفصيلي لنشوئها جغرافيا وتاريخيا والفكر المساهم بإيجادها ونموها في الفصل الثاني من الباب الأول.ولقد مرت المدينة العربية القديمة في القرنين الأخيرين بالعديد من التحولات الأساسية على المستويات الثقافية والحضارية والعمرانية والسياسية والاقتصادية التي حدثت في فترات زمنية متشابكة وبسرعة كبيرة. حيث سببت العديد من العوامل ضغوطاً ضخمة على كثير من المناطق العمرانية. وفي إطار معالجة مشاكل هذه المناطق برز دور وأهمية ممارسة أسلوب الارتقاء حيث يمكن من خلال هذا الأسلوب التعامل مع الأجزاء القديمة والمتدهورة في المدينة بشكل يتناسب مع متطلبات التنمية ومتطلبات مواجهة المشاكل القائمة.ومن خلال الفكر الشامل للارتقاء، تختلف الممارسات من منطلق تحديد الأولويات ويحدث هذا الاختلاف بسبب التباين في ظروف المناطق .وقد اختيرت دراسة المدن العربية القديمة والمتدهورة باعتبارها مناطق تحتاج بالدرجة الأولى إلى الارتقاء حيث أن التدهور العمراني فيها يتمثل في الخلل في العلاقات الحاكمة للمنطقة.

وهكذا فإن موضوع الارتقاء بالمناطق القديمة يعتبر من الموضوعات التي فرضت نفسها وأصبح لها الاهتمام الأكبر في سياسات التنمية القومية وبصفة خاصة منذ بداية الثمانينيات من القرن العشرين، حيث بدأت معظم الدول بالتوسع في تطبيق سياسات وبرامج شاملة للارتقاء لا تهتم فقط بالمباني المتدهورة في مناطق العمل ولكن تمتد لتشمل تغيير السلوكيات الاجتماعية وتحسين الحالة الاقتصادية وتوفير بيئة أفضل في تلك المناطق.

١-٢ مشكلة البحث Problem Definition

امام مشاكل المدينة العربية القديمة ،التي نشأت وفق ظروف الانسان وحاجته لكنها لم تتطور مع تطور هذه الظروف وهذه الحاجات .وبعد ان اصبحت هذه المدينة احياء في مدن جديدة ونتيجة لظروفها التخطيطية والمعمارية انقسمت مشكلة البحث الى جزئين:

الجزء الأول من المشاكل يتناول صعوبة ايجاد اسلوب ملائم ومرن يصلح للتعامل مع :(العريان،١٩٩٨)

أ- التدهور الشديد الذي تعاني منه المناطق القديمة وذات الطابع الخاص.

ب- الكثافة السكانية المرتفعة.

ج- افتقار تلك المناطق للخدمات والمرافق.

د- نوعية السكان ذات المستوى الثقافي والمعيشي المنخفض.

هـ- عدم المتابعة القانونية وضعف الرقابة والتلوث البصري.

و- اختفاء الأنشطة التقليدية.

الجزء الثاني من المشاكل يتناول اتباع مفاهيم خاطئة للارتقاء بالمناطق العربية القديمة بسبب: (ابراهيم،١٩٨٦)

أ- الرؤية المحدودة للمبنى مفصولة عن العوامل المحيطة والمؤثرة على المبنى.

ب- اتباع الاتجاه الرومنتيكي التقليدي في عملية الارتقاء (الاهتمام بالخارج وإغفال الجوهر).

ج- عدم مراعاة الطراز العمراني في عملية الارتقاء.

د- سوء الترميم والمغالاة فيه.

١-٣ هدف البحث Aims & Objectives

تهدف الدراسة البحثية إلى محاولة تحديد وطرح نموذج وإطار عمل مقترح لتوفيق ورفع كفاءة العمليات الإنمائية في المدينة العربية القديمة، بجوانبها العمرانية (المسكن والبيئة المحيطة) وجوانبها غير العمرانية (الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والتمويلية والتنظيمية والإدارية) وذلك في مجالات :

١- تطوير مفهوم عمليات التخطيط التقليدية والتركيز على المشاركة الفعالة لجماعة المستعملين في العملية الإنمائية بالإضافة إلى بلورة وصياغة وتوفيق ركائز العمليات الإنمائية عمرانياً وغير عمرانياً والتعامل مع سلبيات التداخل والتعارض في المسؤوليات والمهام والاختصاصات والأدوار فيما يخص المؤسسات والأجهزة التي تتولى القيام بهذه المهام عبر مختلف مراحل العمليات الإنمائية مما يزيد من ضمانات النجاح.

٢- وضع منهج علمي واقعي يمكن تطبيقه بشكل عملي للأرتقاء بالمناطق القديمة وذات الطابع الخاص.

٣- محاولة ايقاف التدهور بالمنطقة وتحسين الصورة البصرية مع وضع الاسس والمحددات التي تحد من تواجد واستمرار التدهور ويكون ذلك من خلال تحديد مظاهر التلوث وتصنيفها والسيطرة عليها للحد منها.

٤- طرح استراتيجية للحفاظ والارتقاء بالبيئة العمرانية لمدينة صيدا العربية القديمة.

١-٤ منهجية البحث Research Methodology

ينقسم البحث إلى جزء نظري وآخر تطبيقي.

يحتوي النظري على دراسة تشمل نظرية البيئةالعمرانية وتأثيرهاعلى المدينة العربية القديمة ورؤيا تشخيصية للمشكلة في صورتها العمومية للوقوف على المواضيع الرئيسية وكيفية التعامل والخبرات السابقة.

اما الجزء التطبيقي فيحتوي على دراسة عملية لمدينة صيدا القديمة من خلال الزيارات والبحث الميداني بالإضافة إلى دراسة حالات ونماذج مشابهة وتقييم تجربتها والخروج بدروس مشابهة وإمكانية تطبيقها.

ويعتمد منهج البحث على التسلسل للوصول الى تحقيق الأهداف.ويتأثر بالفكر النظري والتطبيقي للمشكلة البحثية، ويمكن إيجاد هذا المنهج على النحو التالي:

تحديد الأهداف و صياغة المشكلة البحثيةو إيجاد قاعدة المعلومات والبيانات الأساسية (بيانات عن الخلفيات النظرية ومجال التطبيق) ومن ثم تحليل البيانات من خلال تحليل الفكر النظري لعمليات الارتقاء واستخراج ملامحها الأساسية وتحليل مداخل الواقع العملي لعمليات الارتقاء واستخراج ملامحها الأساسية.

١-٥ مجال البحث Scope of Research

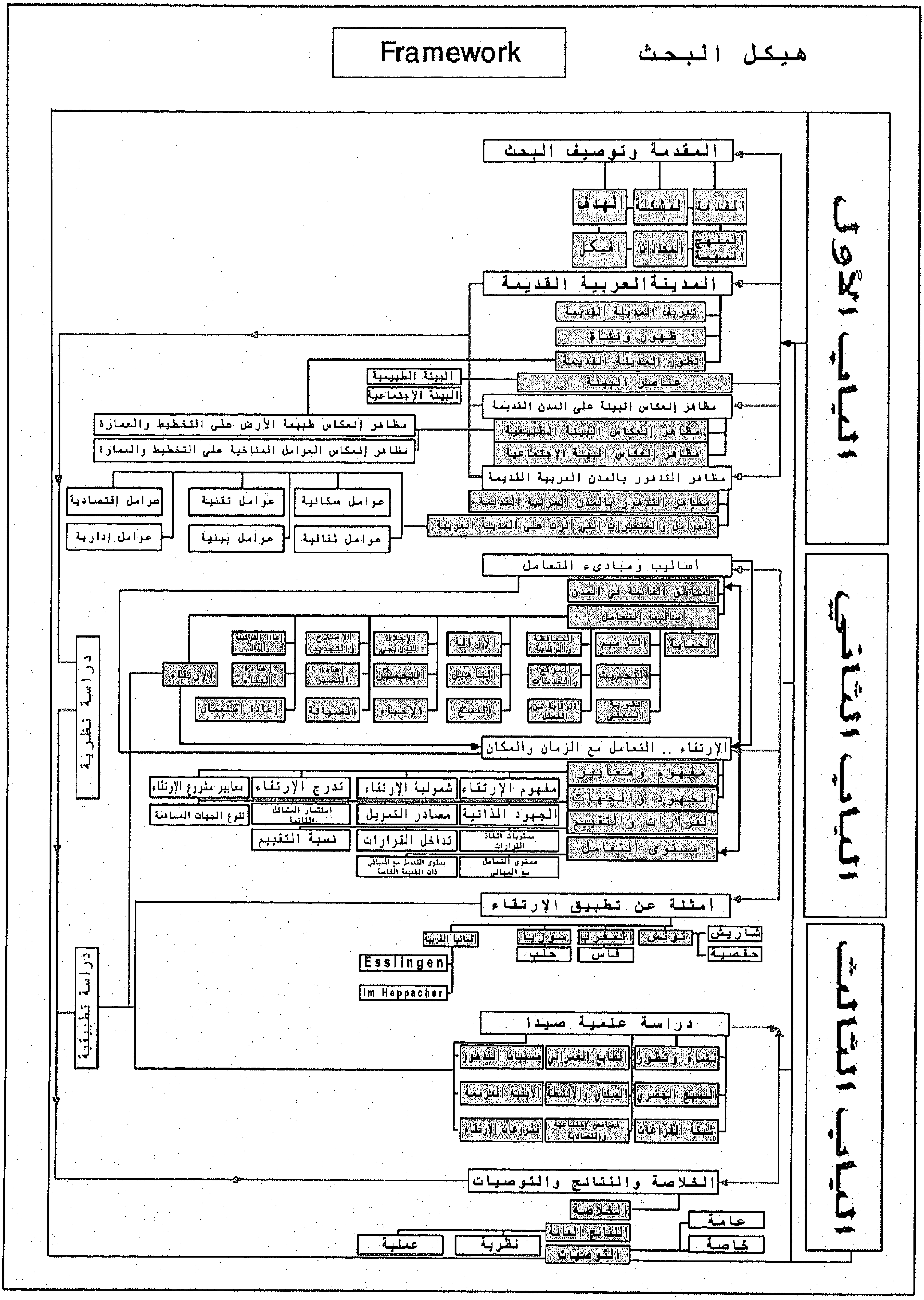
يمكن تحديد نطاق او مجال الدراسة والاهتمامات التي نصب عليها البحث في الآتي:

- تركز الدراسة في البحث على الجوانب العمرانية وغير العمرانية (الاجتماعية والثقافية، الاقتصادية والتمويلية، التنظيمية والإدارية).- تتناول الدراسة/ البحث على المدينة العربية القديمة (صيدا).

١-٦ هيكل البحث Thesis Structure

يتم توضيح هيكل البحث من خلال الشكل التالي:

رسم بياني يوضح هيكل البحث



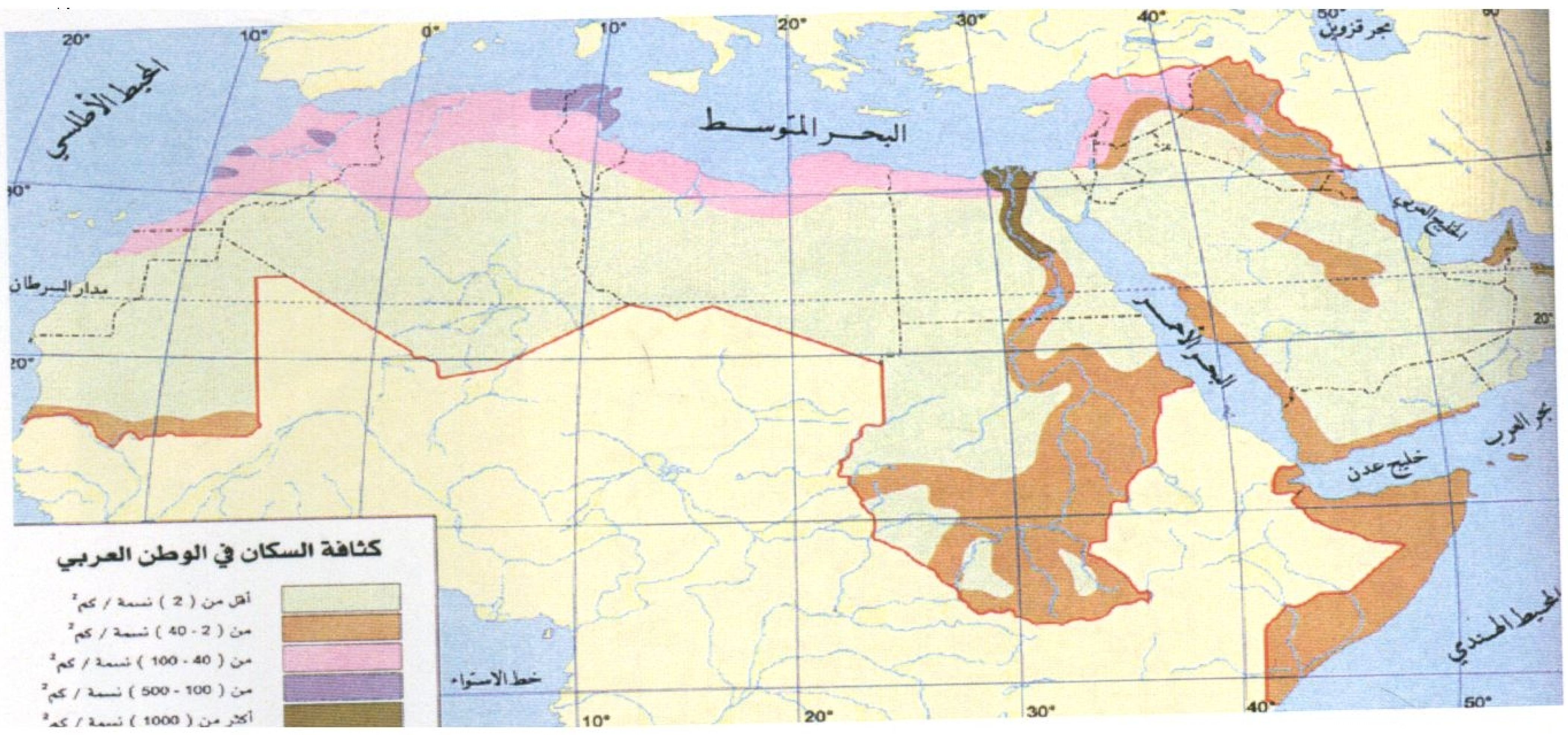
الفصل الثاني: المدن العربية القديمة Old Arab Cities

إن المدينة هي مهد الحضارة، عرف الإنسان فيها الاستقرار، وهي نظام نسيجي من العلاقات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والإدارية المتشابكة مع بعضها البعض.(ابو عياش،١٩٨٠) ومن هنا فإن كلمة مدينة مرتبطة بالمدنية، فالمدن هي مراكز إشعاع وفيها تزدهر الحضارات.

٢-١ تعريف المدن العربية القديمة Defining Old Arab Cities

إن المدينة العربية كأي مدينة هي أساسا بيئة معايشة شكلتها تفاعلات مجموعة متفاوتة من العوامل الاجتماعية، والاقتصادية، والتكنولوجية والتاريخية. والمقصود بالمدينة العربية كل مدينة واقعة في نطاق الوطن العربي الذي يمتد من خط عرض: ١٠° شمالا وحتى٣٧° شمالا وخط طول١٥° شرقا وحتى طول٥٧° شرقا.(عثمان، ١٩٨٦)

لقد ظهرت المدن القديمة في الوطن العربي في الألف الثالث قبل الميلاد، ومن خلال تلك المدن ازدهرت الحضارات. ولتحديد مجال البحث بدقة فإن المدن موضوع الدراسة هي مدن الفتوحات العربية الإسلامية ولا يمكن أن نطلق على المدينة في الوطن العربي بالإسلامية فقط، إذ أن الإسلام وجه الحركة الفكرية والحضارية في بقاع أخرى كثيرة غير عربية، غير أن هذا البحث يناقش مدن الوطن العربي فقط حيث تربطهم وحدة في الأصل واللغة.



شكل ١. خارطةالوطن العربي.(المصدر:الغوري –اطلس العالم ، ٢٠٠٣م:٣٢-٣٣)

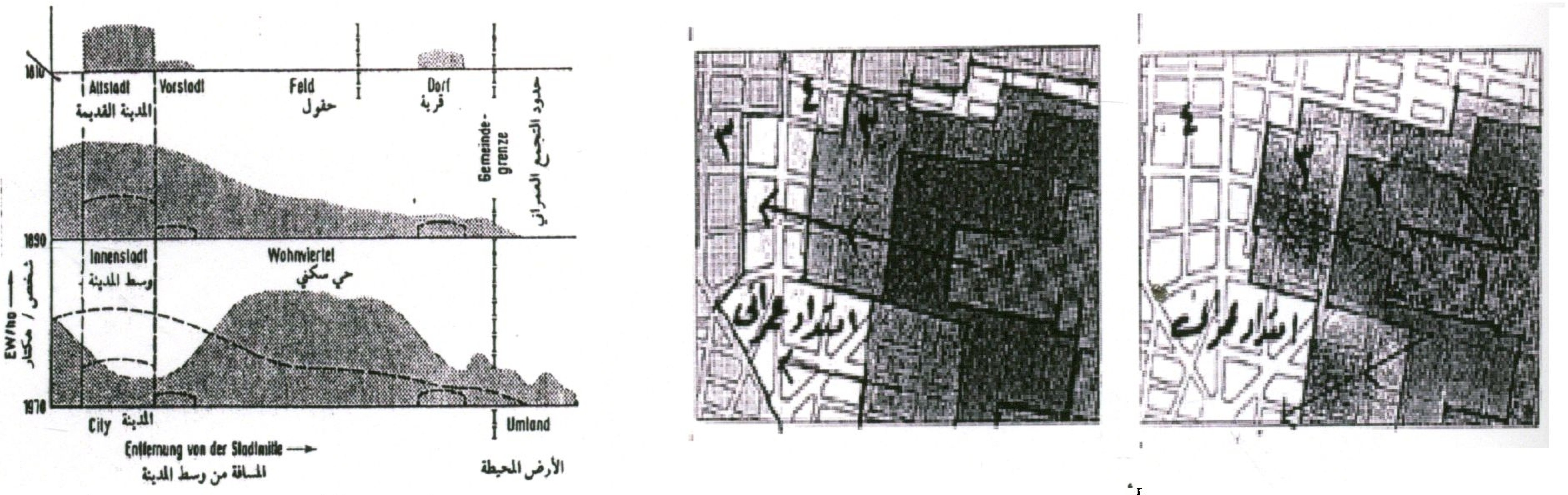
٢-٢ ظهور ونشأة المدن العربية القديمة Beginning of Old Arab Cities

لقد تطور كثير من المدن من خلال نوى عمرانية صغيرة كانت نقطة نمو المدينة وانطلاقتها. ومن المعروف أن الفتح العربي الإسلامي شمل أهم الحضارات القديمة وهي الحضارات الفرعونية وحضارة بلاد ما بين النهرين بالإضافة إلى مناطق احتوت على حضارات الإغريق والرومان وبيزنطة في منطقة الشرق الأوسط ويمكن أن يقال أنه لمفهوم العامل الديني ووضوح الرؤية لمعاني البيئة الطبيعية والاصطناعية الأثر الكبير لظهور عمارة عربية وأن العوامل المشكلة لهذه العمارة هي(العقيدة – البيئة – الإنسان).كما وان هناك عدة شروط تم مراعاتها في اختيار موقع المدينة وهي: (سعة المياه العذبة،التأمين الغذائي،اعتدال الجو وجودة الهواء، القرب من اماكن الرعي والاشجار، التحصين ضد غارات الاعداء ، تزويد المدينة بسور حماية) (عثمان،١٩٨٨).

إن المدينة العربية شاهدة على التاريخ فهي في جذورها البيئية ولم تتغير ولكن تغيرت ملامحها العمرانية مع حركة التاريخ الذي تأثرت به، فخصائصها البيئية ثابتة في المكان وإن تغيرت وجهتها المعمارية من عصر لآخر.وقد أخذت المدينة العربية بعد الفتح الإسلامي وعلى مر العصور صيغتين مختلفتين:(ناجي،١٩٨١)

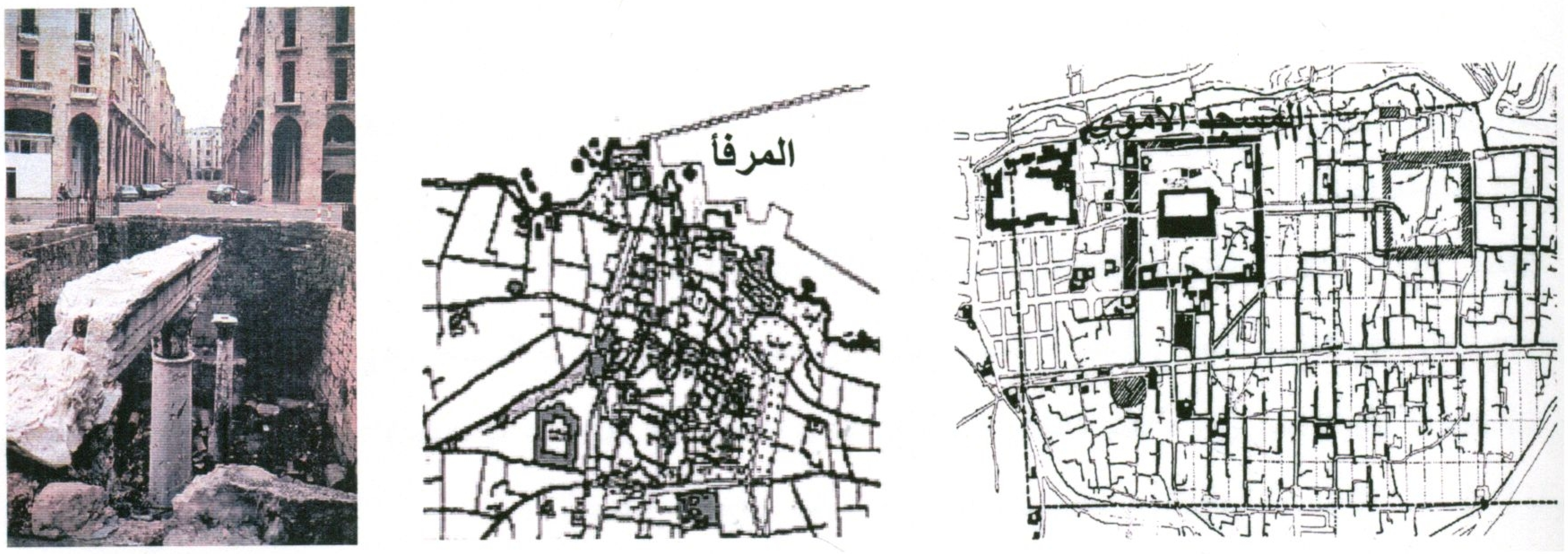
– صيغة التطور الطبيعي لمدن قائمة (شكل ٣) تحولت ملامحها المعمارية وازدهرت أهميتها أو قلت بحكم موقعها في حركة التاريخ.وهذه المدن نمت وتطورت عبر فترات تاريخية طويلة.

– صيغة البناء الجديد لمدن جديدة (شكل ٤)(مدن معسكرات ، مدن الرباط) أقامها الولاة والحكام (فسطاط مصر ، قيروان تونس ، كوفة العراق ، فاس المغرب).وكثيرا ما ترتبط اقامة هذه المدينة بالدولة او الامير.



ب أ

شكل٢.(أ) الامتداد العمراني لقلب المدينة في المناطق السكنية المحيطة والمتاخمة له، مما يؤدي الى تغير في استعمالات الاراضي والهيكل العمراني (الباحث) (ب) التطور العمراني للمدينة حيث تتحول المدينة القديمة الى قلب المدينة الحديثة(عفيفي– ١٩٨٦: ٤٦)



ج ب أ

شكل ٣. (أ) النسيج العمراني مدينة دمشق متداخل مع المدينة الهلينية القديمة (عطية: – ١٩٨٤: ١١٢) (ب) النسيج العمراني لمدينة بيروت (ج) في أوائل ق.م.(جامعة بيروت العربية – ١٩٧٧: ١٨) صورة لطبقات البناء في بيروت بين القديم والحديث.

ولقد كانت يثرب أول المدن التي أخذت اسم (المدينة) بالمفهوم المعاصر وكان موقعها سهلاً فسيحاً تحيط به المرتفعات الجبلية من جهاته الأربعة وتتميز بخصوبة التربة ووفرة المياه.نشأت التكوينات العمرانية الجديدة انطلاقا من المسجد الجامع واستكمالا لعناصر المدينة العمرانية أنشئت الأسواق ليجري التجار فيها بيع السلع وشرائها. وعندما حاصرها الأحزاب ٦٢٧م دعت الضرورات الأمنية إلى حفر الخندق وإقامة التحصينات فأضيفت إلى التكوينات العمرانية العناصر الدفاعية ثم أضيفت لها المعسكرات ثم خصصت دور الضيافة وخصص موقع لحبس المعاقبين.(الرفاعي–١٩٩٤)

ومن أسباب نشوء المدن:هناك عدة اسباب لنشوء المدن اهمها الأمن والتجارة والصناعة والثقافة والإدارة. (فواز–١٩٨٠)

١– الأمن: وهو من أقدم أسباب نشوء المدن. فالإنسان يبني مسكنه ليأمن من الحيوانات وشرور الناس الآخرين.

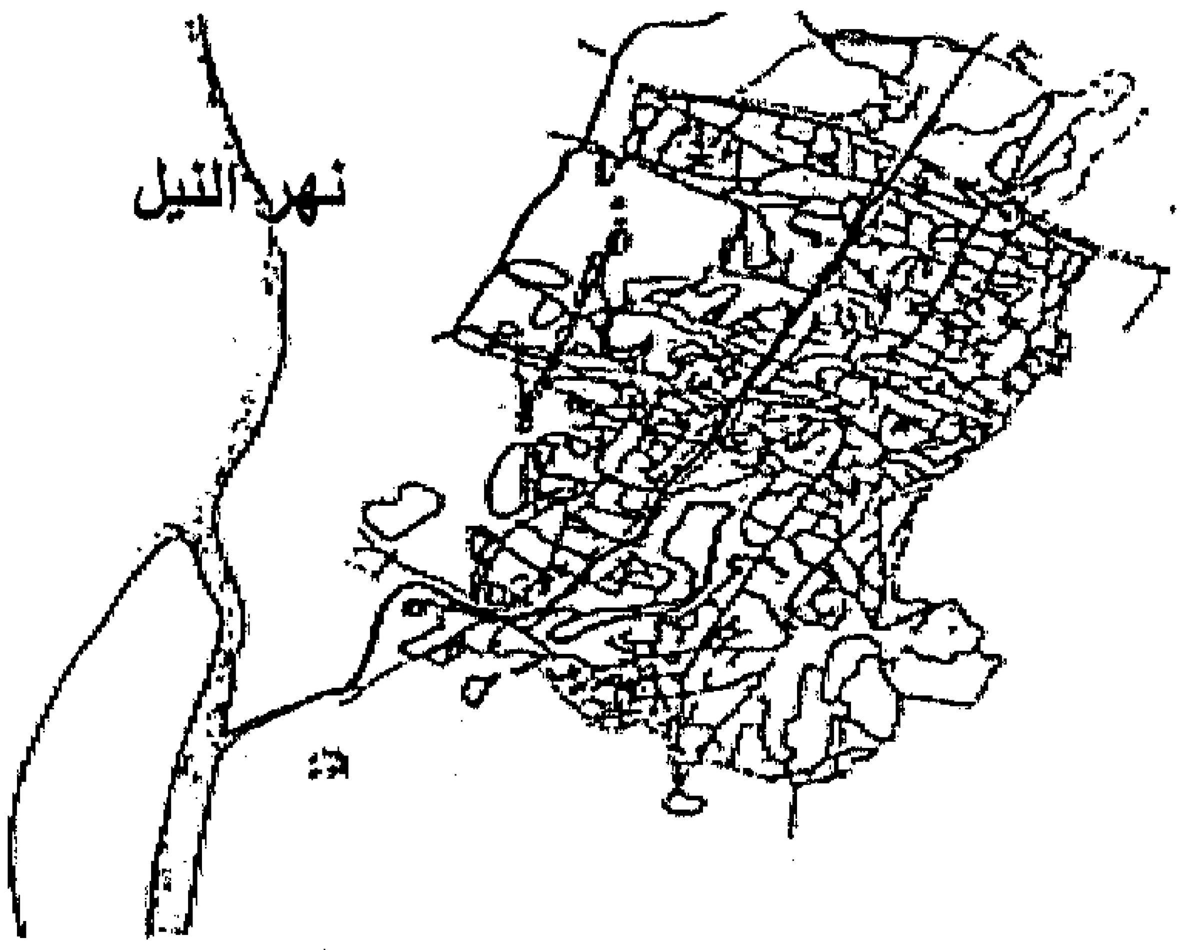
٢– التجارة: نمت مدن كثيرة على طول الخطوط التجارية البحرية والبرية وخاصة عند ملتقى الخطوط التجارية.

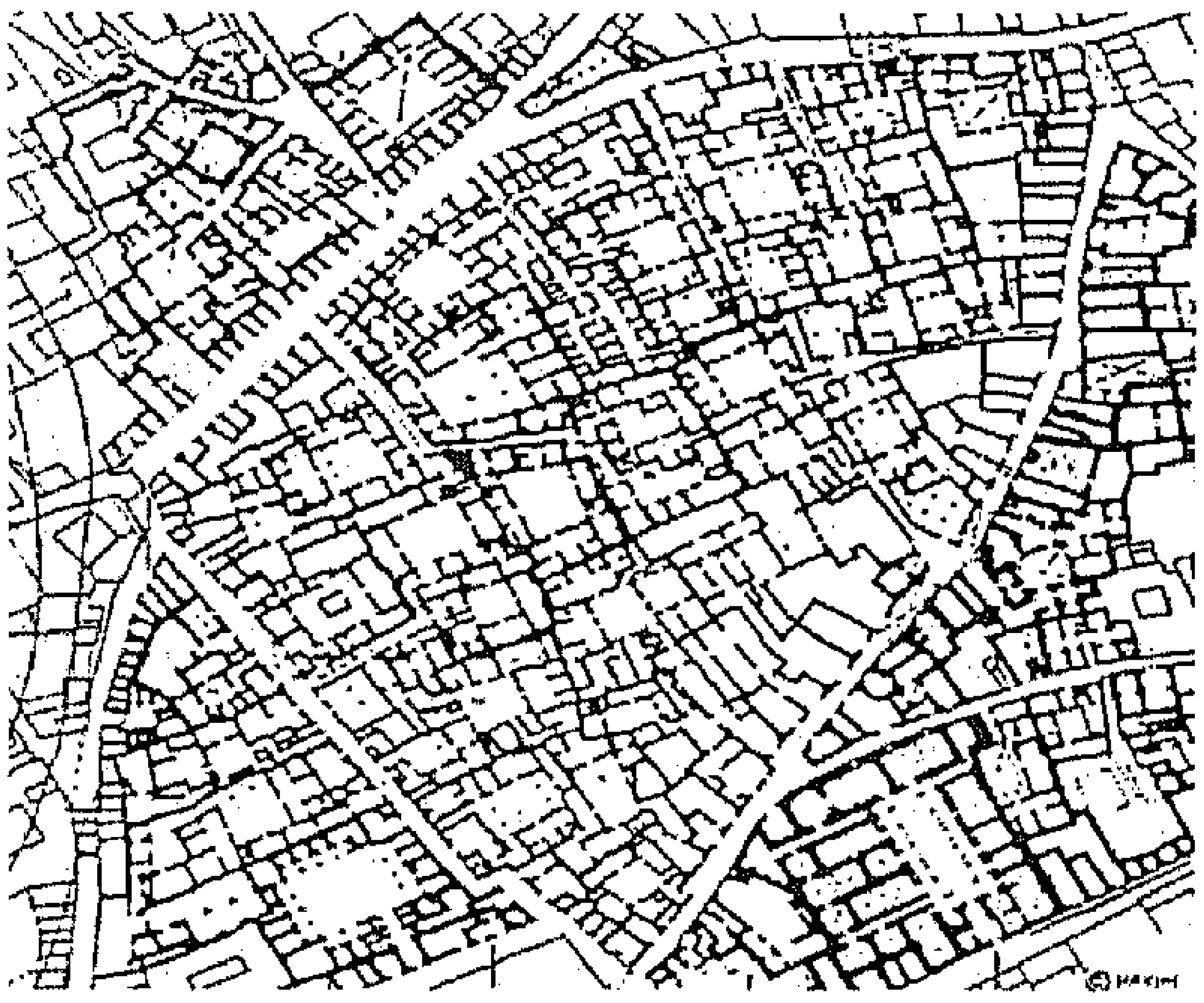
٣– الصناعة: مدن تعتمد على توفر اليد العاملة والمواد الأولية ورأس المال ومصادر الطاقة والمياه والمواصفات وللأسواق دور رئيسي في تنمية الصناعة.

٤- الأسباب الثقافية والروحية: قديما اشتهرت مدن كثيرة بدورها القافي (قرطبة مسجدها وجامعتها) (بغداد بجامعتها).

٥- الدور الإداري: إن مجرد إعلان مدينة عاصمة أو مركزا إداريا يعطي وقعا وسببا لنموها.

٦- المدن المتعددة الأدوار: المدن التي تستقطب العديد من الأدوار تصبح مركزا وطنيا تقوم فيه العاصمة بدور المدينة التجارية والصناعية والجامعية والسياحية دمشق وبغداد والقاهرة.





أ ب

شكل ٤. (أ) القاهرة والنسيج العمراني التاريخي من العصور الوسطى الى بداية القرن ١٩ (U.I.A ١٩٨٥: ٧) (ب) تونس ويظهر النسيج العمراني الغير منتظم (عطية – ١٩٨٤: ١٨٦).

٢-٣ عناصر المدن العربيةالقديمة Elements of Old Arab Cities

يحدد Kevin Lench عناصر تكوين المدينة بخمسة ظواهر تحدد شكل وصورة المدينة وهي :

-الممرات Path Ways(الشوارع والطرقات والمنافذ)-الأحياءDistricts (تختلف نوعيتها)-الحدود Edges (محيط الأحياء والأسوار)-المعالم الرئيسية Land Marks(مثل المآذن)-العقد Nodes (الساحات).

لقد تم تحديد اختيار المدن العربية الاسلامية سابقا ومن هنا فأن العناصر الاساسية لهذه المدن هي: (Bianco-١٩٧٥)

أ-المسجد الجامع:يمثل مركزالسلطة الدينية والسياسية وعادة فهو نواة المدينة العربية الاسلامية ومن حوله كانت تخطط احياء المدينة واليه تنتهي شوارعها وازقتها.

ب-دار الامارة:تقع في قلب المدينة وتمثل مع المسجد الجامع وقصر الحاكم والدواوين مركز الادارة في المدينة.

ج-الاسواق: كانت الاسواق تأخذ مسميات تدل على نوع التجارة وهي على نوعين رئيسين: (عوض-١٩٨٨)

الحوانيت المطلة على ساحة مكشوفة في الوسط والحوانيت المتراصة على جانبي الشوارع الرئيسية والفرعية.

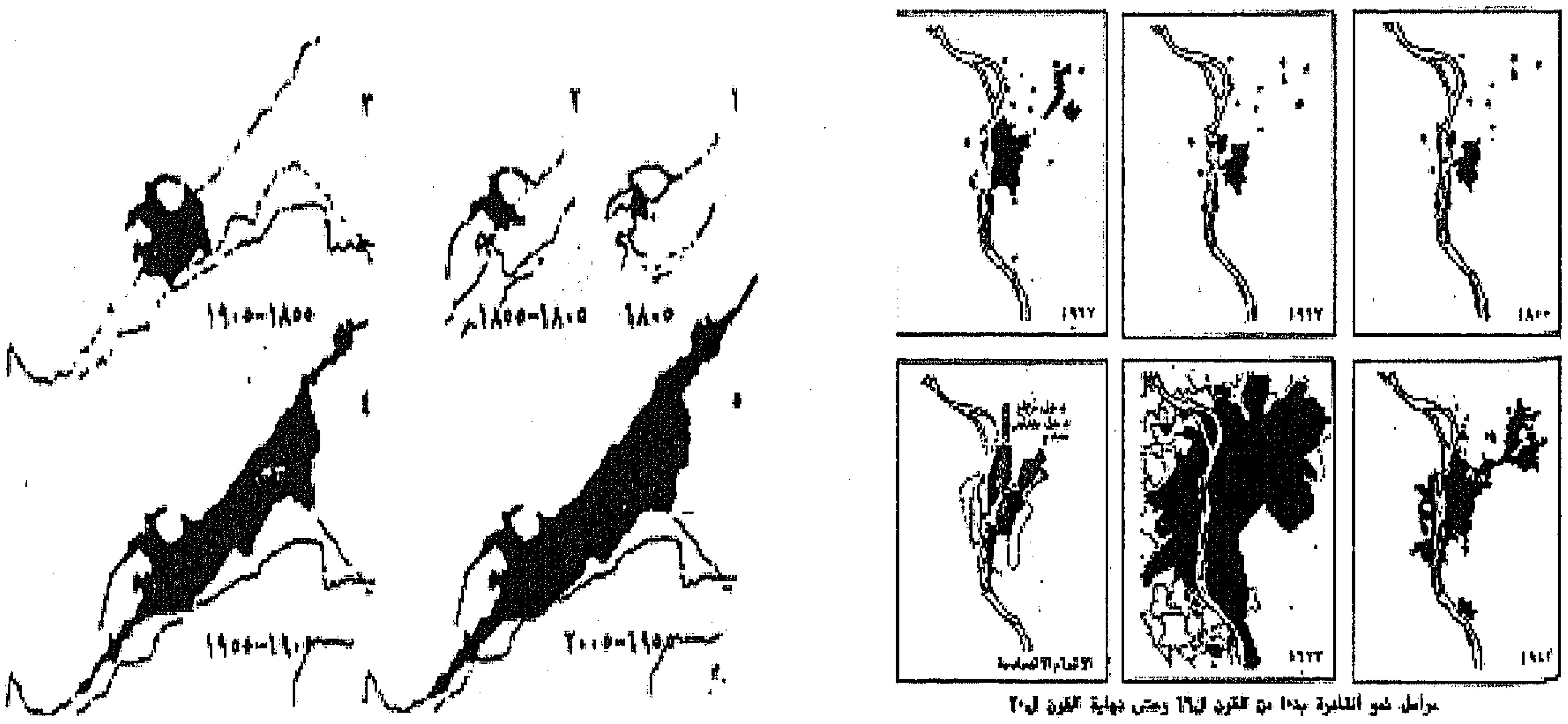
د-الحي السكني: تحده الأسوار من التوسعات مما يؤدي الى الارتفاع الطابقي للمنازل وضيق شوارعها وامتداد المظلات.

كما وان هناك عناصر اضافيةمثل القصور والدور والبيوت والخانات والمدارس والحمامات والحدائق والاحواض ،وهذه العناصر تختلف بين مدينة واخرى قوة وضعفا ،الا انها تبقي المحاور والتكوينات المعمارية الاساسية والثانوية للمدينة العربية الاسلامية وهي ترتبط مع محاور اخرى ذات علاقة بتطور هذه المدن.من هنا فان وجود رؤية تخطيطية للمدينة العربية الاسلامية والتي اهتمت بالجوانب الوظيفية والاجتماعية والسياسية مما يؤكد اصالتها وهو فكر تبلور ونضج مع تقدم العصر مستفيدا في ذلك من التجربة.(عثمان-١٩٨٨) فهي مدينة محصنة باسوار وخنادق مياه،وترتفع فيها كثافة الجوامع ويحيط بها شوارع تجارية وصناعية،ومدارس وحمامات وخانات و تكون جميعها كتلة ذات مقياس انساني.

٢-٤ تطور المدن العربية Evolution of Old Arab Cities

يرى ابن خلدون المفكر الاجتماعي والعمراني ان تطور المدينة يكون كهدف من جهة وكنتيجة حتمية للمدينة من جهة اخرى. وقد اتجهت الفتوحات في صدر الإسلام نحو سوريا والعراق ومصر فبدأت هذه المدن بالبصرة التي أسسها عتبة ابن غزوان كمعسكر حربي سنة ٦٣/م وتلتها الكوفة أسسها سعد بن أبي وقاص ٦٣٧/م.ثم الفسطاط التي أنشأها عمرو بن العاص ٦٤١/م. كذلك القيروان في شمال افريقيا كان لهذه المدن أساس واحد تقريبا في التخطيط فهو يعتمد على الخلية الاجتماعية الأولى وهي القبيلة لتأسيس الأحياء السكنية في المدينة.كما واختلفت المكونات المادية حسب اختلاف المدن وموادالبناء.واهتم أهل المدن بتنمية الثروات عن طريق التجارة والزراعة والصناعة مما أدى إلى تحول الحياة القبلية من البداوة إلى المدينة وإلى تنظيم الحياة الاقتصادية وتوسع الأسواق وامتدادها. وهناك مدن نشأت نتيجة لانحلال ملك وقيام آخر، فقد أنشأ المنصور بغداد وأنشأ المعتصم سامراء (العصر العباسي)وأنشأ جوهر الصقلي القاهرة (العصر الفاطمي).وقد نشأت مدن مرتبطة بعوامل دينية مثل النجف وكربلاء والكاظمية والأعظمية حول مدافن أئمة وعلماء. وفي عهد ضعف الدولة العباسية وبسبب الغزوات فرضت الضرورات الأمنية بناء الأسوار (دمشق – حلب – بغداد) بالإضافة إلى أبراج دفاعية وأبواب دخول وخروج. وقد أخذ الحكام وولاة المدن في تأمين المرافق الحيوية العامة فأنشأوا شبكات المياه والقساطل ومخازن الغلال والحمامات والخانات والقيساريات والبارستانات ودواوين الحكومة والمساجد والقصور. وقد نشأ نظام الحارات والأحياء المغلقة وهكذا أصبحت الأحياء مدنا صغيرة مغلقة يستطيع أهلها الاستمرار في الحياة لمدة من الزمن.وبسبب نشوء المذاهب الدينية في عهود مختلفة أنشئت المدارس ،الحدائق ، الرباطات والتكايا والزوايا.

ومن خلال شكل ٥ يتبين لنا نمو وتطور مدينة القاهرة حول نهر النيل وكذلك مدينة الاسكندرية وامتدادها الساحلي.



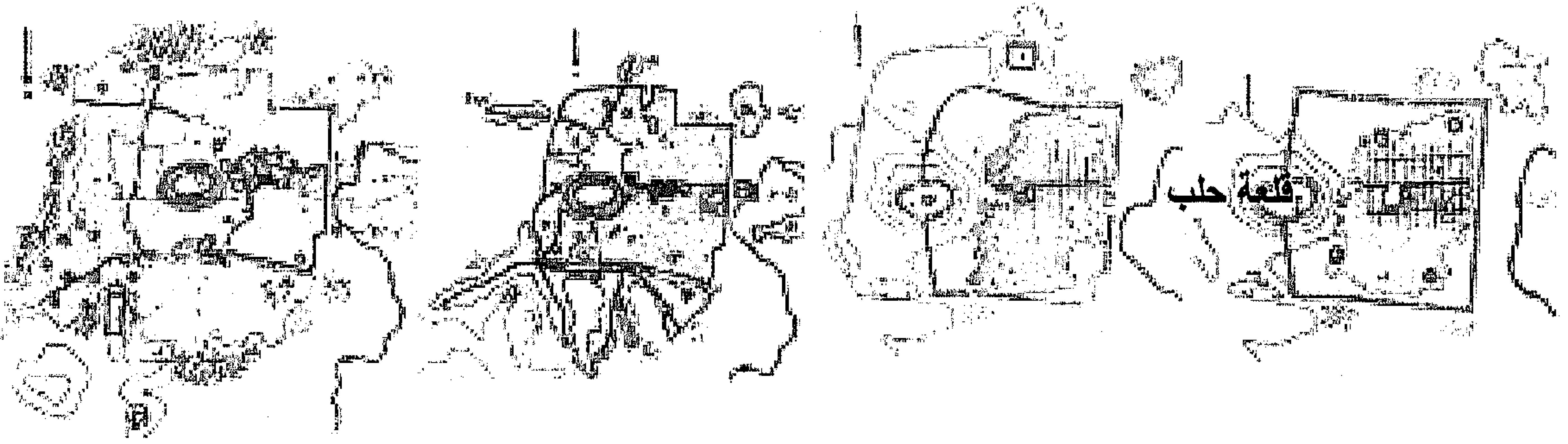
شكل ٥. (أ) تطور ونمو مدينة القاهرة من العام ١٨٠٠ حتى بداية القرن ٢٠ (Fouad - ١٩٨٥ : ١٢).

(ب) تطور ونمو مدينة الإسكندرية من العام ١٨٠٥ الى العام ٢٠٠٥ (تقرير ١٩٨٣: ٢٣).

وأصبحت عناصر المدينة العربية متماثلة ولكن تغيرت مراحل الازدهار فبعد أن كانت بغداد مركز للخلافة ١٢٥٨م ثم ازدهرت القاهرة وظلت أزهى مدن العصور الوسطى حتى نهاية العهد المملوكي عام ١٥١٧م لتحتل مكانها اسطنبول عاصمة الدولة العثمانية وازدهرت قرطبة في عهد الخلافة في الأندلس توسعت الدولة العثمانية حتى شملت معظم أنحاء الوطن العربي، وتوسعت معظم المدن العربية في هذه الفترة وظهر النمو العمراني فيها خارج نطاق الأسوار بحيث أخذ

شكل الضواحي الممتدة على جانب الطرق التجارية الرئيسية (مساحة القاهرة قرن١٥م ← ٤٥٠ هكتار مقابل٦٦٢هكتار قرن١٦م).(دمشق ٢١٢ هكتار قرن ١٦م←٣١٣هكتار قرن١٧م).(حلب ٢٣٨ هكتار قرن١٥م ← ٣٦٧هكتار قرن١٩م).وقد نصب العثمانيون الوطن العربي عام ١٨٠٩م الى١٢ ولاية هي: (اليمن ، البصرة ، بغداد ، الموصلة ، الرحة ، حلب ، دمشق ، طرابلس الشام ، مصر ، طرابلس الغرب ، تونس ، الجزائر). حدث في هذا العهد نمو في المدن في الاتجاهات الأربعة كالذي حدث في القاهرة ودمشق وحلب والجزائر وتونس وبالتالي تعددت المراكز الاقتصادية في المدينة.وأخذت الأحياء أسماء مختلفة (حومة في المغرب – حارة في القاهرة ودمشق محلة في الموصل وحلب وبغداد).كما وأخذت الشوارع الفرعية في المدينة أسماء مختلفة (درب أو زقاق أو طريق) وترسخ شكل الأحياء السكنية ذات الأزقة المسدودة ٥٠ ٪ من أصل الطول الإجمالي لشبكة الطرق في المدن القديمة مثل (الجزائر ، القاهرة ، دمشق وحلب). وتحلت معظم الأسواق في المدن العربية بطابع معماري خاص وعلى سبيل المثال فقد استعملت في اسواق حلب القباب بالاضافة الى انها مغطاة بأقواس وأنجزت فيها التهوئة عن طريق فتحات علوية إضافية.

كما واعتبر فتح القسطنطينية في ٢٩ أيار (مايو) ١٤٥٣م نهاية العصور الوسطى وبداية العصور الحديثة وقد كان القرن ١٦ بداية مرحلة التدهور والركود في الدولة العثمانية وفتحت الأبواب أمام المؤثرات الغربيةوفي الفترة العثمانية كانت حلب عام ١٥١٦م أول مدينة خارج تركيا دخل إليها الجيش العثماني.وفي عام ١٩١٨م كانت آخر مدينة عربية غادرها الجيش العثماني وقد فرضت الدولة العثمانية على الأجانب لأسباب أمنية السكن والعمل في الخانات. وتأثرت حلب بالإرساليات وبالثورة الصناعية فكان هناك كساداً في الإنتاج المحلي ولعبت العوامل القومية والدينية دوراً في توزيع الأحياء السكنية داخل المدن العربية إضافة إلى العوامل الاقتصادية والاجتماعية (حارة نصارى ، حارة يهود ، حارة علوين في أنطاكية ، حارة الشيعة في بغداد ، حارة الأكراد في دمشق وحلب ، حارة السريان اللاتيني في القاهرة).



شكل ٦. نمو وتطور مدينة حلب حيث اصبحت قلعة حلب قلب المدينة الحديثة (ناجي – ١٩٨٣: ٣٨)

اما المدينة العربية في القرن العشرين فقد حدث منذ مطلع هذا القرن تغيرات واسعة في معظم المدن العربية من الناحيتين المعمارية والعمرانية. ومن ناحية المواصلات تغيرت وسائل النقل وتطورت.ثم أدى دخول الكهرباء إلى تطور ملحوظ في طبيعة الحياة الاجتماعية للمدن العربية:انارة الطرق ، تنظيم البريد والبرق والهاتف ، الاهتمام في النظافة العلامة وإنشاء المستشفيات والمدارس والدوائر الرسمية. ومع انتهاء الحرب العالمية الثانية كان من الصعب على المدينة العربية القديمة أن تستوعب التزايد السكاني فأخذت الحاجة تبدو ملحة للتوسع في الأحياء الجانبية. وأدى تغير نظام الحياة في الأسرة إلى تكوين خلية عائلية منفصلة وأصبحت المدينة القديمة جداً من المدينة الحديثة.

وفي إحصائيات للأمم المتحدة أن عدد سكان المدن في الوطن العربي عام٢٠٠٥ م يصل الى ١١٣ مليار نسمة.

الفصل الثالث: البيئة العمرانية وتأثيرها على المدن العربية القديمة

The Urban Environment and its Impact on Old Arab Cities

إن العمارة من صنع الإنسان لذلك يدخل في تكوينها كل تلك المؤثرات المحيطة بالإنسان سواء كانت تلك العوامل متوارثة أو مستحدثة أو متواجدة. إن الحفاظ على البيئة هو الحفاظ على إنسانية الإنسان، فتوفر المحيط المناسب طبيعياً كان أو اصطناعياً هو من خلال حماية هذا الإنسان من كل عوامل التلوث التي تفتك به.ومن خلال المحافظة على البيئة الطبيعية نحافظ على الإتزان الطبيعي والذي خلقه الله تعالى نعمة للإنسان.

٣-١- عناصر البيئة:البيئة الطبيعية والبيئة الاجتماعية Environmental Components

تنقسم البيئة الطبيعية الى عنصرين طبيعة الارض والطبوغرافيا والعوامل المناخيةالمؤثرة

٣-١-١- البيئة الطبيعية:Natural Environment

١- طبيعة الأرض والطبوغرافيا:Land and Topography

تتمثل في السهل (أخضر أو صحراوي) أو الساحل أو المرتفع ذو الطبيعة (خضراء أو جرداء). فالضوابط الجغرافية يمكن أن تكون مرتبطة بالأحداث التاريخية فمثلاً السهل الساحلي كان يعتبر منطقة جاذبة للسكان في العصور التي ساد فيها الأمن والسلام على عكس المناطق الجبلية التي تعتبر طاردة للعمران في الظروف الآمنة بينما تتحول هي نفسها لمنطقة جذب في حالة الحرب لسهولة الحماية والدفاع. (علي،١٩٦٧) . ومما لا شك فيه أن الامتداد العمراني لمدينة ما يتأثر بطبيعة الأرض، وبالطبع أن أي مدينة تحيطها جبال ومرتفعات يصعب تمددها الأفقي.وقد استغل الإغريق المنحدرات ببعض المدن لبناء المسارح والمدرجات مستغلين بذلك التدرج الطبيعي للأرض دون الاستعانة بالوسائل الإنشائية. (عطية،١٩٨٤) ولا تنعكس طبيعة الأرض فقط على الشكل العام للمدينة الذي تحدّده شبكات الطرق والممرات التي تتابع تضاريس الأرض . تنعكس طبيعة الارض على التعبير بمواد البناء المحلية كما في تعبير البناء بالحجر في المدينة الأردنية أو في تعبير البناء بالطابوق في المدينة العراقية.وتنعكس طبيعة الأرض كذلك على التعبير المعماري لاتجاه الحياة في المباني المختلفة للمدينة سواء أكان إلى الداخل كما في المدن الصحراوية أو إلى الخارج كما في مدن المرتفعات ذات الخضرة الدائمة ويظهر هذا التأثير كذلك في اتجاه الفتحات للمباني فتبدو رأسية في المدن الصحراوية وأفقية حيث تتجه الحياة إلى الخارج وإذا كانت طبيعة الأرض تختلف من منطقة إلى أخرى فتشكيل المدينة وعمارتها بالتالي تختلف باختلاف هذه المناطق الا إذا تعرضت هذه المناطق إلى التشكيلات المدنية أو المعمارية من البيئات الأخرى. (عطية،١٩٨٤)وتنعكس أيضاً على الأشجار والنباتات وعناصر البيئة المضافة.

٢- العوامل المناخية: Climatic Factors

تتمثل هذه العوامل في درجات الحرارة والرطوبة وفي كميات الأمطار ومواسمها وسرعة الرياح واتجاهاتها والرطوبة النسبية. وهذه عوامل ثابتة لكل إقليم وتحرك توجهات المباني ومجموعاتها التخطيطية. كما توحي بالمعالجات المعمارية لتوجيه حركة الهواء أو الفتحات الخارجية للمباني أو لمواد البناء التي تتناسب وأي من هذه الظروف المناخية. وهناك العديد من المعالجات المعمارية التي ظهرت في العمارة العربية القديمة كما في ملاقف الهواء أو المشربيات أو في معالجة الفتحات كما ظهرت في هذا المجال الكثير من البحوث والدراسات العلمية. وامتداد البلاد العربيةحيث قسمت من خط ١٠° الى خط ٣٧° شمالاً. (الخولي،١٩٧٧) ومرور مدار السرطان في وسطها جعلها تشمل أكثر من إقليم مناخي. ويقسم الألماني كوين العالم العربي إلى ٤ أقاليم حرارية(شرف،١٩٦١) شكل (٧ أ).

أ- **الأقاليم المعتدلة المطيرة**: ساحل إفريقيا الشمالي (شتاءً دافئ متوسط ١٠ْم وصيف حار متوسط ٢٤ْم)

أمطار: ٧٥٠ ملم في الغرب ٢٠٠ملم في الشرق سواحل شرق المتوسط ٢٥٠ملم سنويا، (٨٥٠ملم في بيروت).

- المناخ الجاف صيفاً (إقليم البحر المتوسط)

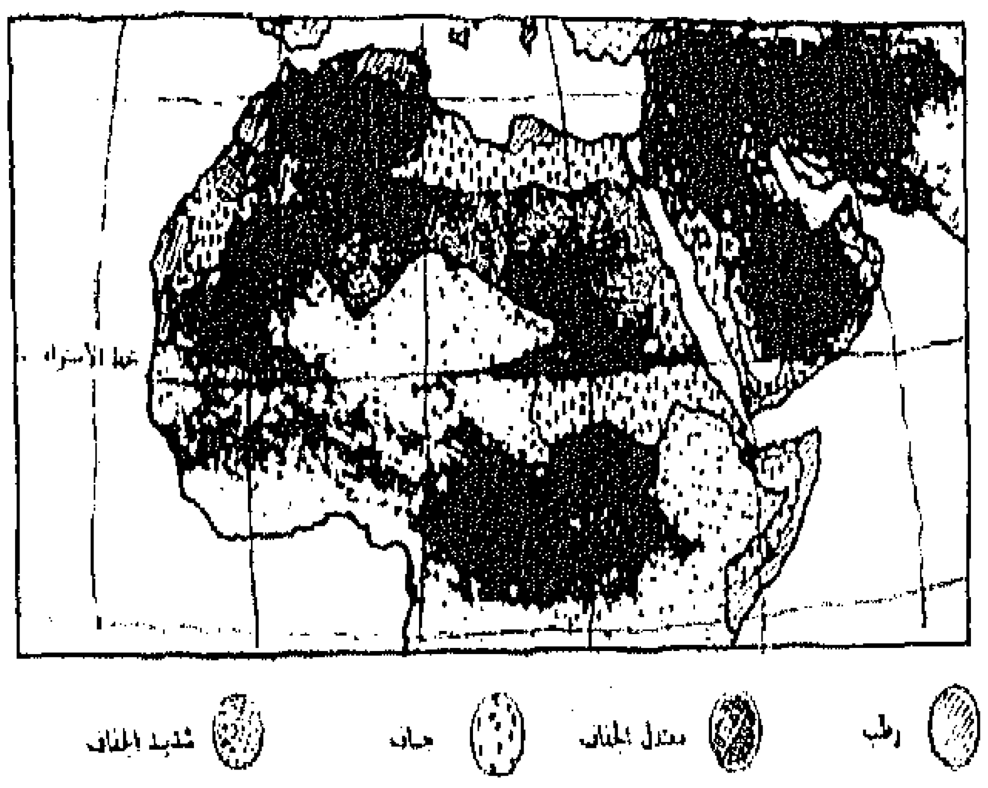
- المناخ الجاف شتاءً (الموسمي): يضم أجزاء جنوب غرب شبه الجزيرة العربية مترفعات اليمن وأجزاء جنوب السودان.

ب- الأقاليم الجافة:

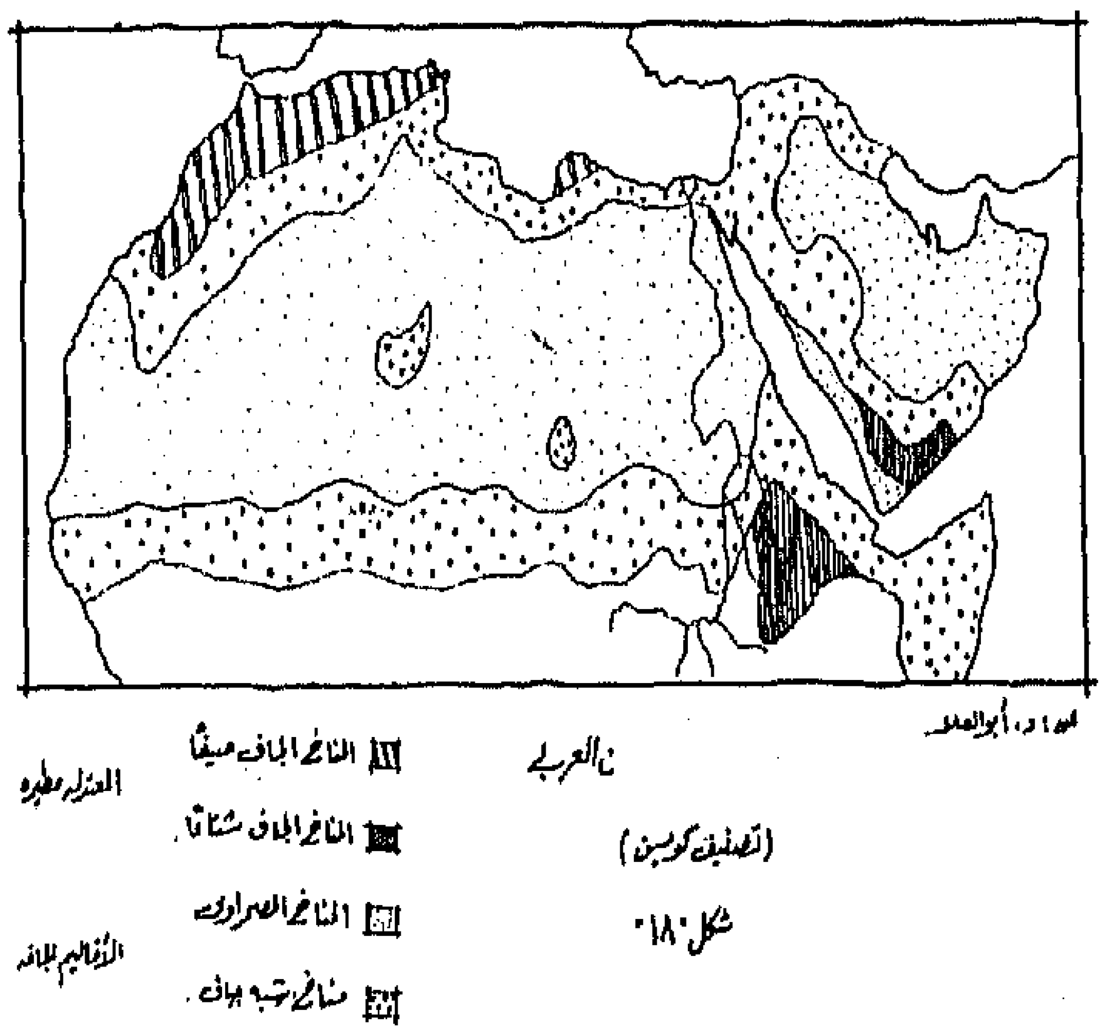
- مناخ الاستبس (الإقليم شبه الجاف): شريط جنوب البحر الأبيض المتوسط والأجزاء الغربية في شبه الجزيرة العربية.

- مناخ الصحراء (الإقليم الصحراوي): إقليم الصحراء الكبرى وسط شرق شبه جزيرة العرب.

لم يتناول كوبن العالم الالماني في تقسيمه عامل الرطوبة فلا نجد ضمن تقسيمه الأقاليم الحارة الرطبة(زحلة،١٩٦٢).



ب



أ

شكل ٧.(أ) الأقاليم المناخية في الوطن العربي حسب تصنيف كوبن، (أبو العلا - ١٩٨١: ٥٢) (ب) الأقاليم المناخية في الوطن العربي حسب تصنيف الخولي، (الخولي - ١٩٧٧: ٤٧).

ولعل التقسيم الأكثر تداولا هو الذي تعرض له د. محمد بدر الدين الخولي في كتابه (الخولي،١٩٧٧).

شكل ٧- ب والذي يتكون من ثلاث أقاليم على النحو التالي:

- الإقليم المعتدل الدافئ (المناخ جاف صيفا)
- الإقليم الحار الرطب (المناخ الممطر صيفا)
- الإقليم الحار الجاف (المناخ الصحراوي).

٣-١-٢- البيئة الاجتماعية: Social Environment

تعتبر العوامل الاجتماعية، من أهم العوامل المؤثرة على تشكيل المدينة العربية، وقد مرت المدينة العربية بمراحل مختلفة، تغيرت خلالها الظواهر والعوامل الاجتماعية والتي تشمل التالي:

<u>أ- تنظيم المجتمع:</u> تجمع كل مدينة فئات متباينة من الناس يشكلون طبقات متعددة وتشكل كل منها لبنة في البناء الاجتماعي للمدينة والذي غالباً ما تقتضي دراسته معرفة: (عطية،١٩٨٤)

- السكان: وهم من يسكنون المدينة وعادة يكون السكان من أجناس مختلفة واختلاف نوعية السكان يعتبر من أهم المؤثرات الاجتماعية الهامة إذ أن كل نوعية تختلف سلوكها عن أي نوعية أخرى. وفي كل مجتمع ترسبت آثار الحضارات المختلفة التي نقلها هؤلاء السكان إلى المدينة التي عاشوا فيها.

- الطبقات: ينقسم المجتمع العربي إلى طبقات ليس فقط في مستوى المعيشة فأحيانا تبعاً للديانة أو الأجناس أو المهن، فمثلا قسمت طبقات الشعب في العصر العباسي تبعاً للمهن.

– العلاقات الإنسانية: والمقصود بها ارتباط السكان بعضهم ببعض والعلاقات الجماعية بينهم سواء أكانت هذه العلاقات تتم من خلال أنشطة دينية أو تجارية أو سياسية.

– العادات والتقاليد: تختلف هذه العادات والتقاليد وتؤثر على نمط الحياة في المدينة العربية والتي بدورها ستؤثر على تشكيل هذه المدينة فمثلاً في المجتمع العربي القديم تميز وضع المرأة بعدم مشاركتها لكل الأنشطة كما هو الوضع في المجتمع المعاصر.أيضاً بالنسبة للجيرة فقد أكد الدين الإسلامي على ضرورة احترام الحياة الخاصة للفرد والأسرة واحترام كيان الجار وحرمة داره (الزغبي،١٩٧١).فالأسرة هي الوحدة الاجتماعية الأساسية في المجتمع العربي وبالرغم من شعور الفرد بانتمائه القوي لمجتمعه وضرورة الاهتمام بالعلاقات الاجتماعية، إلا أن الفصل بين ممارسته لكل من الحياة الخاصة والعامة كان مطلباً اجتماعياً.

ب– <u>المعتقدات الدينية</u>: بما أن الدين الإسلامي ليس ديناً وعقيدة فقط وإنما هو نظام اجتماعي متكامل فقد تغلغل في كل نواحي الحياة من مادية ومعنوية، فالدين أعطى للمدن العربية ملامح بارزة وطبعها حياة ومعمار (الزغبي،١٩٧١).

وعندما يتم تناول تأثير العوامل الدينية على المدينة العربية القديمة، ليس القصد بها التأثير الديني والمذهبي وإنما يتم تناولها من حيث ارتباطها بشئون الإدارة والتنظيم الاجتماعي. وقد كانت العوامل الدينية دائماً قابلة للتطور من حيث مدى تأثيرها وانعكاسها على المدينة وبالتالي فإن المقصود بالعوامل الدينية:

– علاقة المسجد بالمدينة ودوره في إدارة شؤون البلاد حيث كان المسجد مع دار الإمارة هما المراكز التي يلتقي فيها المسلمون لبحث أمورهم وأبدأ رأيهم وقال تعالى ﴿**شاورهم في الأمر**﴾ سورة عمران، أية ٣١.

– المبادئ الإسلامية وانعكاسها على التشكيل العام للمدينة.ومن هنا كان لا بد من إرساء مبدأ المساواة واحترام حق الحياة والصدق في المعاملة وحسن الجوار.وكل هذه المبادئ تربت عليها أسس في تنظيم المساكن بالمدينة وعلاقتها بعضها لبعض، كما انعكس مبدأ المساواة على بساطة التشكيل والوحدة في المباني. ومن هنا تطورت هذه البيئة مع التطورات المختلفة على مدى العصور وكان على الناس الأخذ بالنظام الذي يتماشى مع هذه التطورات.

ج– <u>الثقافة</u>: تعتبر الثقافة من إحدى العناصر الهامة المشكلة للحضارة وللثقافة معا ومصادرها متعددة منها المعرفة الإنسانية أو ما قام به الإنسان في الآداب، العلوم، والفنون. وبالرغم من أنه قد يتشابه لحد كبير التنظيم الاجتماعي في المدن العربية كلها في عصر من العصور. إلا أن الثقافات في تلك المدن قد تختلف على الأقل نتيجة للتأثير المحلي أو الثقافة الفرعية التي تتمثل في اختلاف العادات والتقاليد وبالانقلابات والاحتلال فتميز مجتمعاً عن آخر (عبد الحميد،١٩٨٠).

٣–١–٣– العوامل السياسية والتاريخية:Political and Historical Factors

مرت المدينة العربية بمراحل تاريخية وسياسية مختلفة تركت رواسب تغلغلت في شخصية المجتمع وهيكل المدينة العمراني وهناك فترات تاريخية هامة ازدهرت فيها المدينة واعتبرت نقطة تحول حضارية، والعكس الصحيح، إذ أن هناك فترات عصيبة مرت بها المدن مثل الأحداث التاريخية الهامة ونوعية نظام الحكم والتبعية والاستقلال. وقد اعتبرت تأثيراتها من عوامل الركود والتأخر في تطور المدينة العمراني والحضاري.

٣–١–٤– العوامل التكنولوجية: Technological Factors

انعكس التطور العلمي على المدينة ابتداء من حدودها الخارجية حيث تشكلت المدينة واتسعت لتواكب ذلك التطور ثم حدث تغيير في النسيج الداخلي،وشبكة الطرق،وتوزيع العناصر والاستعمالات.كما ان التطور في مواد الانشاء وطرق البناء قد انعكس على طابع المدينة المعماري ،وبالتالي اصبحت المدينة العربية محصورة داخل اسوارها، متعددة الوظائف والاستعمالات.

انعكاس البيئة العمرانية على المدن العربية القديمة

The Urban Environment and its Impact on Old Arab Cities

٣-٢ البيئة الطبيعية وتأثيرها على المدن العربية القديمة.

The Natural Environment and its Impact on Old Arab Cities

عندما نتطرق الى تأثيرات البيئة الطبيعية على المدن العربية القديمة لا بد من التطرق الى شرح مفصل لتأثيرات طبيعة الارض والعوامل المناخية والموقع الجغرافي على هذه المدن

٣-٢-١طبيعة الأرض وتأثيرها على المدن العربية القديمة.

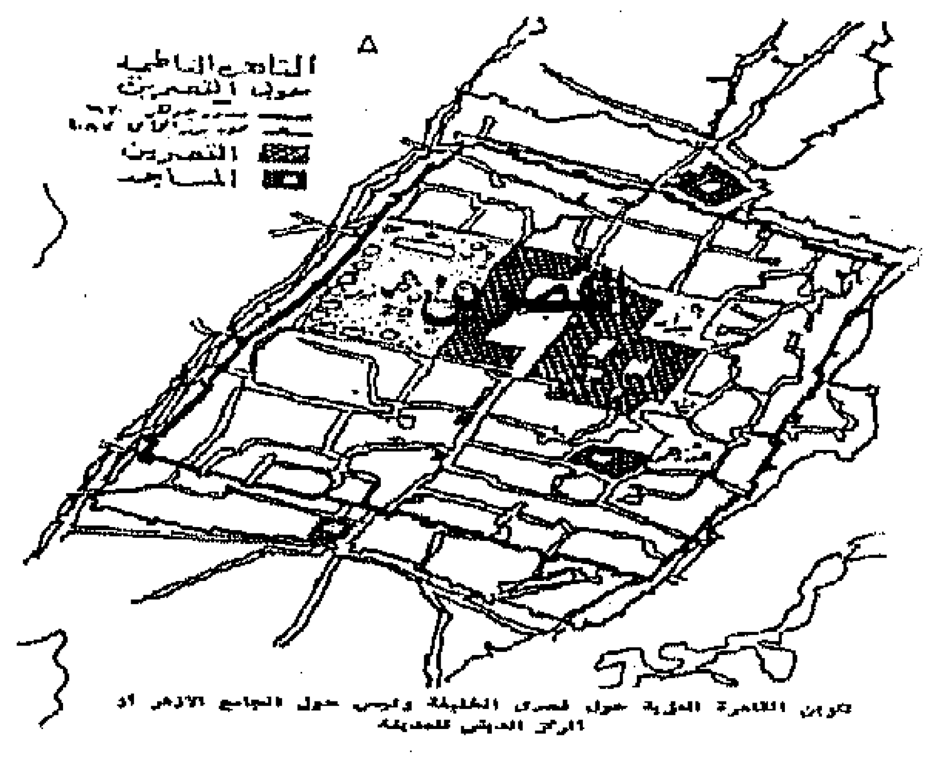
Land and Topography and its Impact on Old Arab Cities

١- مظاهر انعكاس طبيعة الأرض على التخطيط في المدينة العربية القديمة.

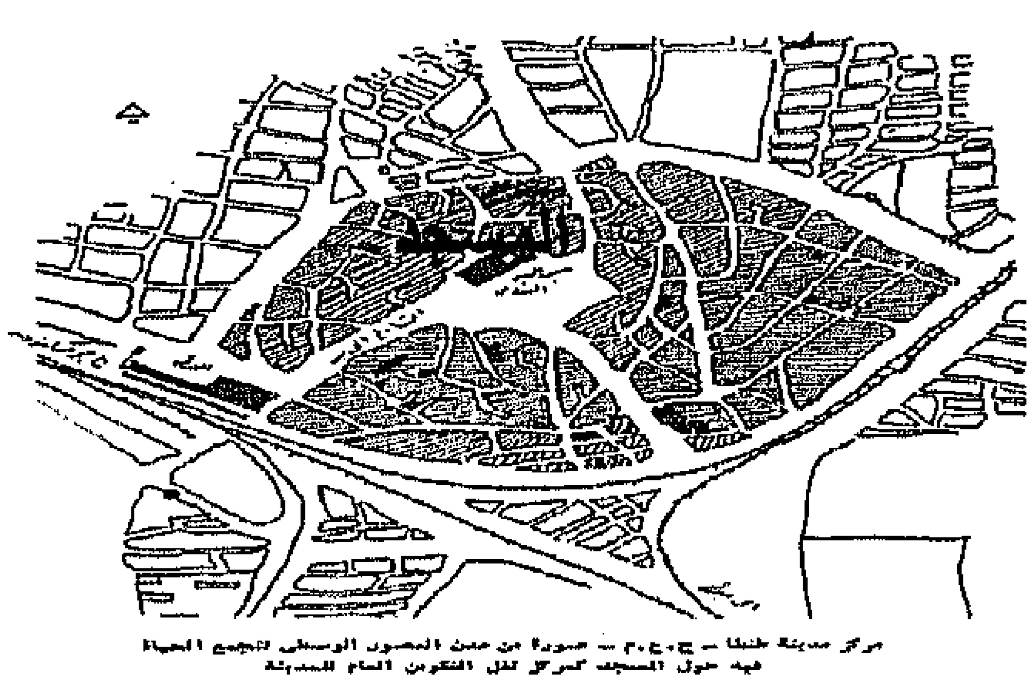
Land and Topography and its Impact on the Planning on Old Arab Cities

أ- **المظهر والهيكل التخطيطي للمدينة:** المظهر التخطيطي للمدينة يظهر للمخطط من زاويتين متوافقتين الأولى النظرة العامة إلى المدينة من الاعلى(المستوى القومي) والأخرى نظرته المحلية إلى المدينة من الداخل وهي النظرة التي ترتبط بمقياس الإنسان وإحساسه بالحجوم والفراغات التي تكون المظهر الداخلي للمدينة. فالمدينة القديمة في الأصل نشأت مع النظرة المحلية للمعماري أو المخطط لداخل المدينة وليس على أساس نظرته العامة إليها كما هو الحال في الوقت الحاضر. ومن هنا فإن الهيكل التخطيطي للمدينة هو الذي يوضح وظيفتها ثم تكوينها العام وتوزيع استعمالات الأراضي فيها.

شكل ٨. (أ) المظهر التخطيطي لمدينة طنطا حيث تتجمع الحياة حول المسجد كمركز ثقل لتكوين المدينة (إبراهيم-١٩٦٨: ٢٩)
(ب) المظهر التخطيطي لمدينة القاهرة الفاطمية حيث التجمع حول قصري الخليفة (عبد القادر ١٩٦٥: ٢٧)



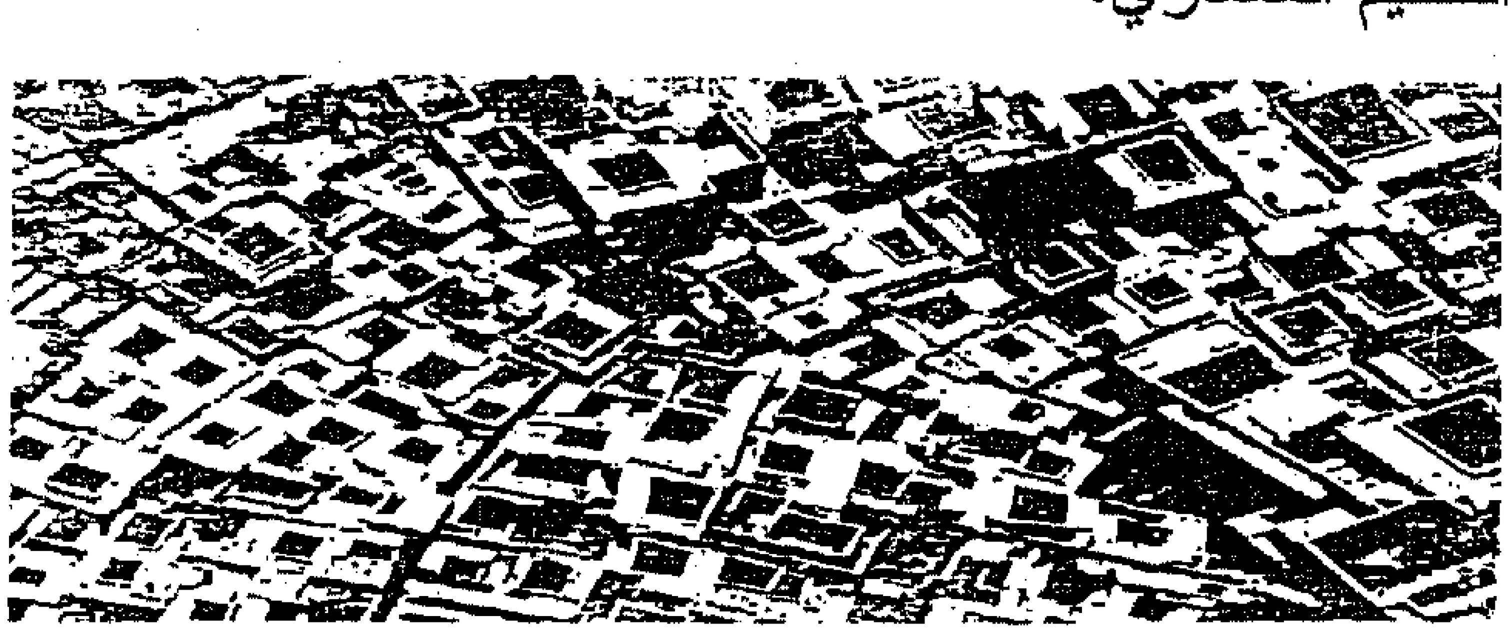
ب



أ

ب- **توزيع عناصر المدينة والمباني المميزة:** إن مقومات التخطيط العام للمدينة العربية القديمة لا تعطي القدر الكافي من الأسس التي يمكن الاعتماد عليها في ربط المدينة العربية المعاصرة بالتراث الحضاري فإن الأمر يستدعي اللجوء بعد ذلك إلى العناصر المميزة في تخطيط المدينة مثل المكانة التخطيطية لدور العبادة والأسواق والشوارع التجارية أو الساحات العامة.كماوإن التشكيل العام للعمارة العربية يعكس وظائف المكونات المعمارية للمباني وذلك دون الارتباط مسبقا باعتبارات شكلية أو معمارية معينة وهو ما يوجه التنظيم المعماري.

شكل ٩. نسيج المدينة القديمة في تونس, وتظهر الاحواش كسمة واضحة من سمات تكوين المدينة العربية (عطية - ١٩٨٤: ١٨٦)



ج- **نوعية المدينة:** كما ذكر سابقاً أن هناك عدة أسباب لنشوء المدن أهمها الموقع الأمني والتجارة والصناعة والثقافة والإدارة.بالاضافة الى السياحة والاستجمام والدينية والعسكرية.كما وأن هناك تداخل في نوعيات بعض المدن والازمنة. ويوضح الجدول (١) نوعية المدن العربية القديمة حسب نشأتها وبيئتها ووظيفتها.

جدول ١: نوعية المدن العربية حسب نشأتها ووظيفتها (لباحث عن عطية ١٩٨٤)

المنشأة	سياسية، إدارية	تجارية	دينية	سياحة واستجمام	صناعية	ثقافية	عسكرية
مدن ساحلية					الكويت	الإسكندرية	قصبة الجذائر
مـــــــدن صحراوية		جدة	المدينة المنورة		أبو ظبي		القيروان
مـــــــدن المرتفعات	فاس، مراكش،	دمشق حلب عمان	القدس				
مدن السهول	بغداد'سامراء' العسكر'القاهرة		كربلاء	وادي الحمى في سوريا والأردن		بغداد	الفسطاط ،البصرة،تونس

د- **شبكات الطرق والممرات وعلاقتها بتضاريس الأرض:**

تتأثر شبكات الطرق والممرات والطبوغرافيا(مستوية،محدبة،منحدرة،سلسلة جبال،اودية،..) والتي تتمثل في سهل أو ساحل أو مرتفع. ومن خلال دراسة مظاهر السطح يتبين أن هناك أشكال مختلفة لمسطح الأرضية والذي يساهم في تشكيل شبكات الطرق وانعكاسها على التخطيط.كما وان وسائل النقل اثرت في مقياس الشارع.

- المواقع المنبسطة: هي المواقع التي تكون بها الأرض سهلة ولا يوجد بها انحدارات ومن مميزاتها أنها تحقق للمخطط إمكانيات في عملية التصميم الحضري. ومن هنا يظهر تأثيرها حيث يمكن اتباع نظام في ترتيب عناصر المسقط كما نلاحظ ملامح عناصر تنسيق الموقع (Landscape) .ولذلك فإن الاهتمام يزيد بالعلاقة بين الكتل بعضها البعض والعلاقة بين الكتل والفراغات.

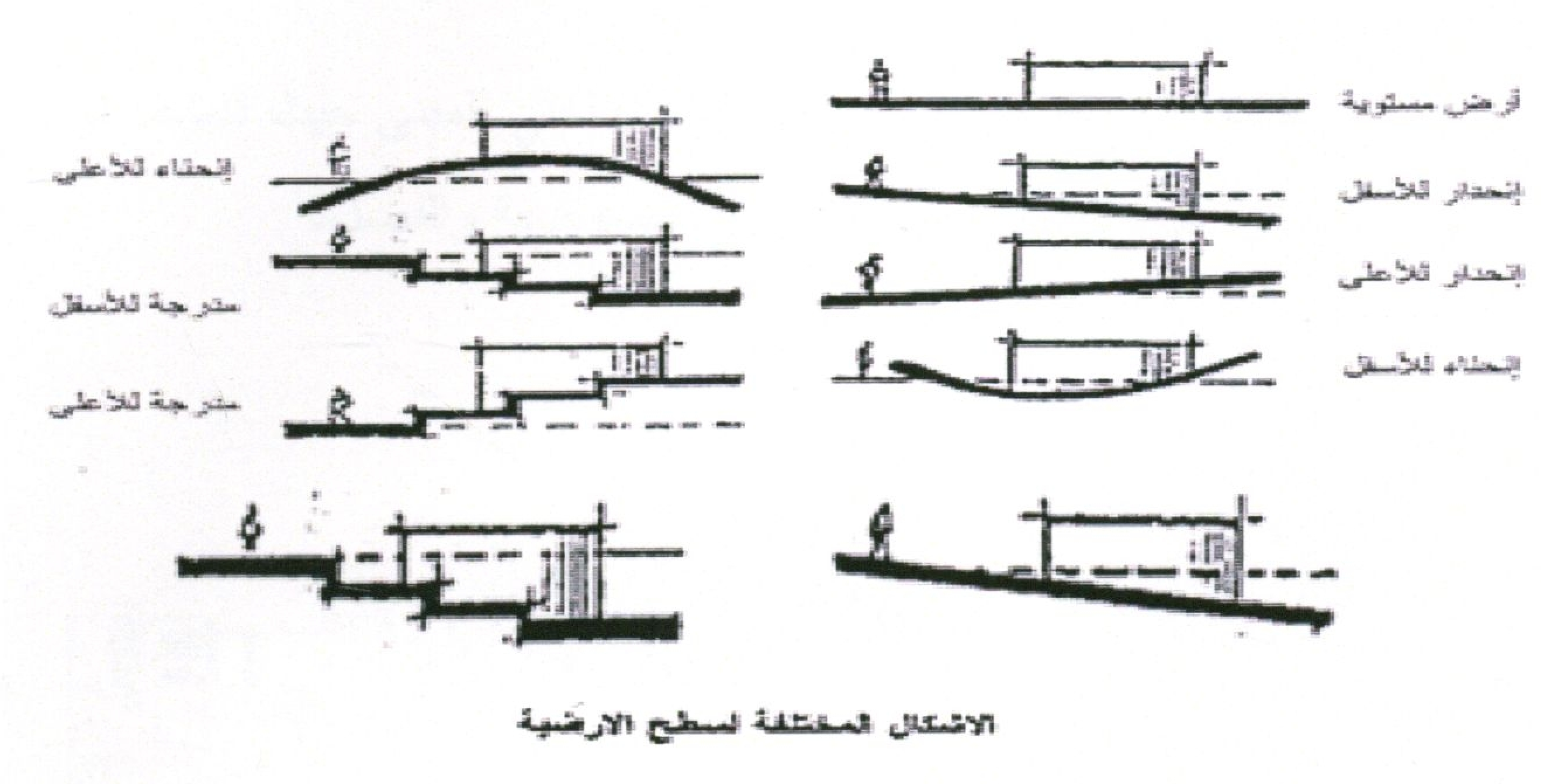
- المواقع المنحدرة: هي المواقع التي تتمتع بوجود خطوط الكونتور التي تعتبر عاملاً قوياً يتحكم في طريقة تخطيط المواقع فهي التي تحدد الأسلوب المتبع في ترتيب عناصر المجموعة السكنية بحيث يتماشى معها فينتج نوعاً من الترتيب الكونتوري أو الترتيب على مستويات، والمواقع ذات المستويات المتدرجة تتميز بأنها تسمح بالتمتع بالمنظر حول وداخل المجموعة السكنية. وتعرض المواقع المنحدرة للشمس والرياح والأمطار بدرجة أكبر من المواقع المسطحة مما يستلزم اتباع حلول خاصة تساعد على الوقاية من تلك الظروف المناخية. وهناك نوعان من الفراغات التي تظهر في التخطيط العام للمدينة (الفراغ الخطي وفراغ الساحات).

- الفراغ الخطي: إن عرض الشارع أو الممر أو الزقاق يقل كثيراً عن ارتفاع المباني على جانبه من اجل توفير أكثر كمية من الظلال للمارة فيه. وقد يؤدي الأمر إلى تسقيف هذه الشوارع التجارية في بعض المدن العربية القديمة كالقدس ودمشق وحلب ومن ناحية أخرى نجد أن الشوارع الضيقة تساعد كثيراً على خلق الروابط الاجتماعية بين سكان الحي الذي يمر فيه الشارع كما أنه يعمل على نشاط الحركة التجارية في الأسواق الممتدة على طوله . هذا ويعكس استمرار الحوائط على جوانب الشوارع متطلباً من متطلبات الأمن في أحياء المدن القديمة وذلك بالإضافة إلى البوابات التي تقفل الشوارع ليلاً. أما ارتباط الشارع بالسكان فيساعد على خلق نوع من حرية الحركة في مسار الشارع ويتغير عرضه من مكان لآخر وهذا يعطي الفراغ الذي يخلفه الشارع طابعاً إنسانياً يرتبط بمقياس الإنسان.وكثيراً ما يكون الشارع المستقيم

في المدينة القديمة عملاً من أعمال السلطات المسيطرة عليها. وهناك عدة مستويات للفراغ الخطي ومحدداتها ارتفاع المبنى/عرض الفراغ: ارتفاع١/ عرض٢ او ارتفاع١ / عرض ١,٥ او ارتفاع١ / عرض ١ او> ارتفاع ١/ عرض١

- فراغ الساحات:يمكن تقسيم هذه الفراغات الى عدة اجزاء ومستويات نذكر منها

أ- الفراغ الاستراتيجي ب- الفراغ المحلي ج- الفراغ المركب د- مستويات أخرى (فناء داخلي-أمامي).



شكل ١٠. نماذج الأشكال المختلفة لمسطح الأرضية ويظهر مدى تأثير الابنية والطرقات بتضاريس الارض (الباحث)

هـ- ملامح التكوين الحجمي للمدينة: المسطحات الأفقية ذات المستوى الواحد أو المتعددة المناسب. تعتبر أحد العوامل الطبيعية الملموسة والهامة التي تؤثر على التكوينات المعمارية والعمرانية وبالتالي على أسس التشكيل العمراني وعلى هذا نجد أن الطبوغرافيا تتحكم في أسلوب تخطيط وتصميم التجمعات العمرانية وطريقة تجميع البلوكات السكنية.كما وان المحددات المحيطة بالموقع ، بالاضافة الى التضاريس التي من الممكن ان تكون عائقا امام التمدد الافقي.

٢- مظاهر انعكاس طبيعة الأرض على العمارة:

Land and Topography and its Impact on the Architecture

شكل ١١. مدينة فاس في المغـــرب منطقـــــة جبليـــــة وذات كثافـــــة سكانيةواكتظاظ المباني (Barley-١٩٩٦:٢٣)

أ- اختيار مواد البناء المحلية المناسبة: من أهم عناصر أي مشروع معماري الاستخدام الموفق لمواد البناء، تحقيقاً للوظائف المطلوبة وملائمتها للعوامل المحيطة بهدف خدمة وراحة الإنسان. كما وتختلف نسبة العزل في مواد البناء من مادة إلى أخرى. كذلك فإن الهدف هو نوعية الأسلوب الإنشائي المستخدم في المباني التي تتعرض للعوامل المتعددة.

فقد تعددت استعمالات مواد البناء في المنطقة العربية حيث تأثرت بطبيعة التربة لتظهر العمارة متأثرة بطبيعة الارض سواء الحجر أو الطين.

ب- التعبير المعماري لحركة الإنسان في المبنى: حيث أن الإنفتاح إلى الداخل أو إلى الخارج.

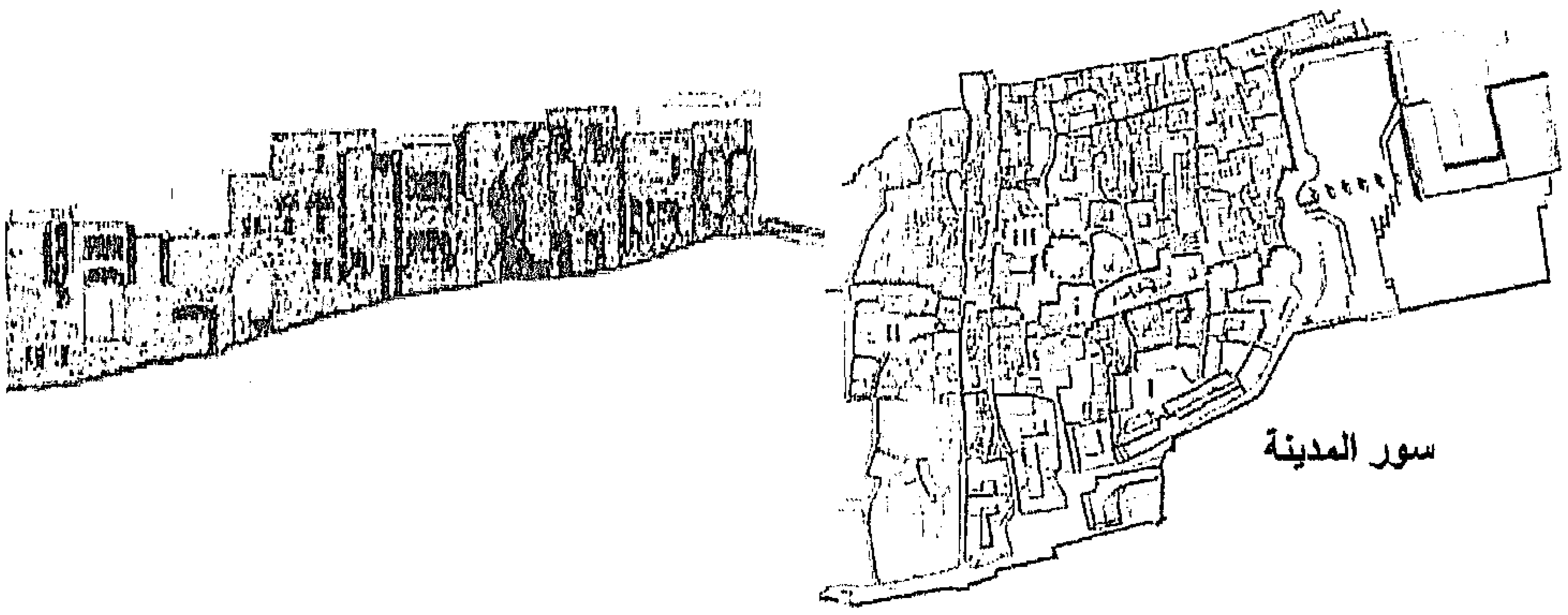
تميزت العمارة العربية بالتعبير الانساني من خلال:

-التعبير العضوي: يعكس التشكيل وظائف المكونات المختلفة ولذلك ظهرت التشكيلات المعمارية في صورة عضوية وتلقائية واضحة ليس فيها تكلفة . والتشكيل كان يعبر بصدق عن الوظيفة والبيئة الطبيعية والثقافية والاجتماعية السائدة.

– التباين بين المسطحات المقفلة والمفتوحة:يظهر نتيجة لطبيعة طرق الانشاء الكبيرة مثل الحجر الذي اعطى معظم الفتحات اتجاها طوليا واوجد العقود لتغطية الفتحات .

–التعبير المعماري للعناصر الانشائية: ويظهر مليا في المباني السكنية حيث تظهر اعتاب الفتحات والدعائم الحاملة للابراج معبرة عن طريقة الانشاء.وفي طرق التسقيف ساهم في وضوحها عدم استعمال البياض في تغطية المواد المستعملة وتظهر الاعمال الخشبية بلونها الطبيعي.

– تكامل الفراغات: الانتقال المفاجيء من الفراغ الضيق الى الفراغ الاكبر من الفناء الداخلي للمبنى حيث تساعد في امتصاص الهواء وتفريغه وتجديده داخل المبنى. بالاضافة الى الانتقال الغير مباشر والخصوصية والفصل.



شكل ١٢. خريطة القدس والطابع الخاص حيث يظهر تأثير الارض على العمارة في قطاع البناء (UIA – ١٩٨٥:٧٨)

ج– اتجاه الفتحات:

ان اتجاه الفتحات في المباني المختلفة للمدينة متغيرة نتيجة للموقع (ساحلية،جبلية،سهلية،صحراوية،..) وللتوجيه ومن هنا فان مساحة واتجاه الفتحات متغيرة، وتؤثر على اختيار الجهة المثلى للتوجيه وعلى اعماق الغرف حيث يتغير ويزيد العمق ، فهي رأسية في المدن الصحراوية متأثرة بمواد البناء والعوامل المناخية وهي افقية حيث تتجه الحياة الى الخارج.ومن الملاحظ ان نسبة الفتحات في الواجهات تختلف باختلاف الاتجاهات ، والتكرارية او التعددية والتي تحدها العلاقة من خلال الشارع الى الخارج او الحوش الى الداخل.

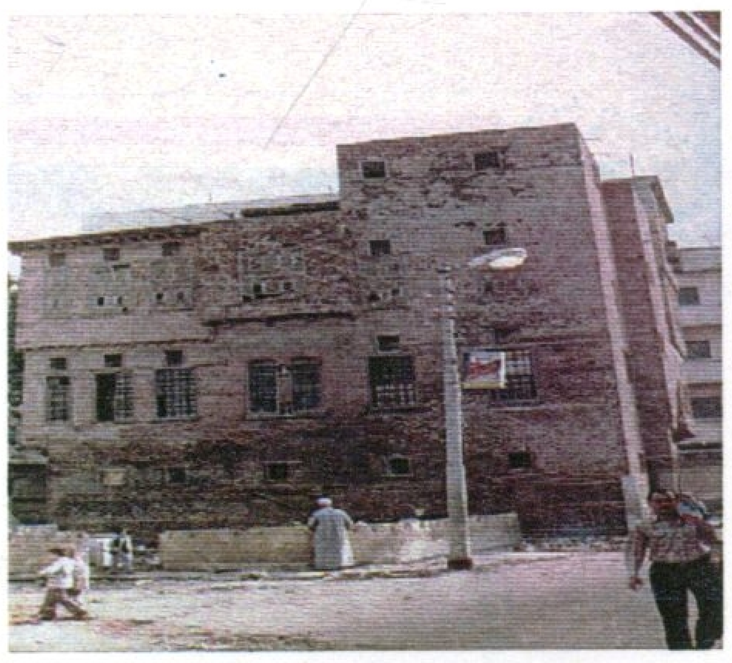
د– الإنسان ونوعيته:

ان العمارة باشكالها المختلفة وابعادها المتعددة كانت في الماضي ولا تزال تعكس استجابة مادية لمتطلبات انسانية افرزتها مراحل التطور البشري ، كما وان احدى جوانب النظرة الموضوعية للعمارة تكمن في مدى ملائمتها لخصائص وممارسات الانسان الفطرية والمكتسبة.

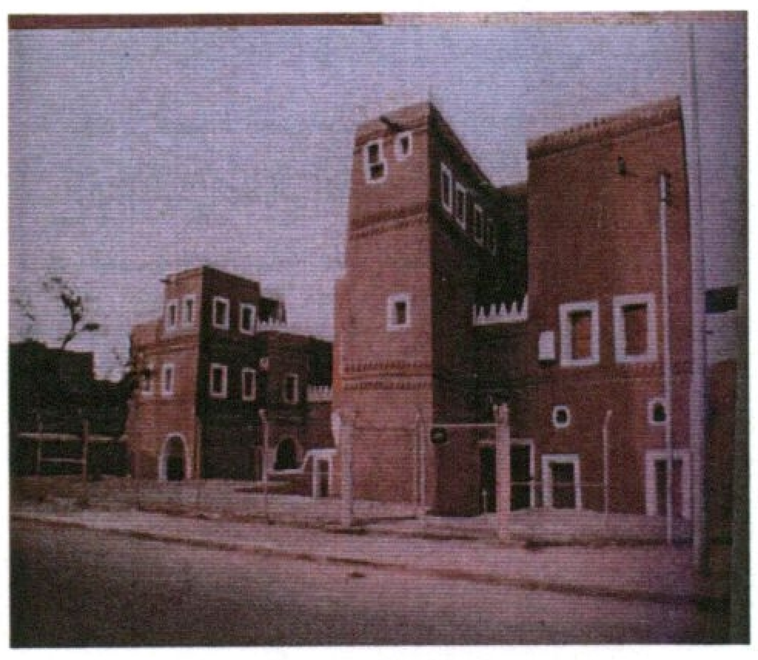
وتتغير نوعية الانسان وطباعه حسب المكان الذي يعيش فيه ،فهناك فرق بين الانسان الذي يعيش على الساحل او السهل او الجبل،بالاضافة الى المتغيرات المكانية والدينية والعادات والتقاليد والانفتاح والتطور. والمؤثرات الطبيعة للارض على العمارة تلعب دورا في الاستقرار.

هـ– الارتفاعات:

ان طبيعة الارض ونوعية التربة، تعتبر من المؤثرات على ارتفاع البناء.هذا بالاضافة الى خواص المواد المستعملة.كما وان المقياس الانساني والقيم الدينية تنعكس على النسيج العمراني للمدينة حيث تتساوى المباني في الارتفاعات للحفاظ على حق الجوار وتتلاحم في كتلة بنائية واحدة والابتعاد عن التطاول في البنيان.



ب



أ

شكل ١٣.(أ) بيت السبعلي بمدينة شعراالسعودية(العش،٢٤:١:٢٠٠١) (ب) منزل عرب كلي في الرشيد مصر (أباظة، ١٩٧٧: ٢٧).متحف قومي .تعبير عن العمارة العربية

٣-مظاهر انعكاس الموقع الجغرافي على المدينة:

أ- انعكاس مباشر على حياة البشر.

يتجلى هذا الانعكاس من حيث مسلك الإنسان ونظام حياته وهومتغير حسب الموقع الجغرافي كما وان محددات البيئة المحيطة تؤثر على المدينة من حيث العوامل والمتغيرات.ففي المناطق الصحراوية حيث توجيه الانسان الى الداخل،وفي المناطق الساحلية حيث ترتبط المدينة بالبحريختلف توجيه الانسان ،كذلك الامر بالنسبة الى المناطق الجبلية.

ب- نوع حرفة الإنسان ونوع النبات

تعتبر العلاقة بين الموقع الجغرافي وبين الانسان من العوامل المؤثرة في اختيار حرفة الانسان وهذه العلاقة تتأثر بالموقع الطبيعي سهلا كان ام ساحلا ام جبلا، وايضا بالموقع والحالة الاقتصادية، كما وان تحديد نوع المناخ ونوع التربة وقرب الموقع من مصادر المياه وبالتالي نحدد نوع النباتات التي من الممكن ان تتواجد في المكان. وتلعب الأشجار والنباتات دوراً فعالاً في المدينة بصفة عامة والفراغات العمرانية بصفة خاصة وهو دور لا يقل أهمية عن دور الرئة بالنسبة للإنسان.فلهذه الأشجار والنباتات فوائد عدة:

الفوائد البيئية: تأثير الأشجار والنباتات على الإشعاع الشمس وعلى درجة الحرارة والرطوبة وعلى سرعة واتجاه الرياح.

الفوائد الوظيفية: التحكم في الضوضاء والتحكم البصري والتوجيه.

ج

ب

أ

شكل ١٤. مدن ذات مقاييس متشابهة (أ) الممرات في مدينة حلب (ب) الممرات في مدينة تونس القديمة (ج) الممرات في مدينة سوسة (عطية – ١٩٨٤: ٦٤).

ج- الإمكانيات الاقتصادية للمنطقة

تتأثر هذه الامكانيات بالموقع الذي تحيا عليه هذه المدينة ،فان كانت على خط مواصلات فانها تتأثر بالتجارة(حلب خط الحرير) ، وان كانت على ساحل فمن الممكن ان تصبح موقعا تجارياً وسياحياً وثقافياً (موقع بيروت نقطة وسط بين القارات الثلاث آسيا واوروبا وافريقيا)،كما وان توفر الموارد الطبيعية بحيث تدعم الصناعة والزراعة والصيد،ايضا فان المواقع الاثرية تعتبر عاملا اقتصاديا مهما للمنطقة العربية.

د- طبيعة الارض وعلاقتها مع البحر

تنقسم العلاقة مع البحر الى قسمين:

١- علاقة وظيفية ويتخللها العديد من النشاطات (الصيد، التجارة ،السفر)

٢- علاقة وظيفية+جمالية ويتخللها العديد من النشاطات والترفيه(الصيد، التجارة ،السفر،الترفيه،الاصطياف)

جدول ٢:تأثير العوامل الطبيعية والاجتماعية على موقع وتكوين المدن العربية (عيسى ١٩٩٣: ١٨)

٣-٢-٢ العوامل المناخية وتأثيرها على المدينة العربية القديمة:

Climatic Factors and its Impact on Old Arab Cities

تؤثر العوامل المناخية بشكل رئيسي في المدن العربية القديمة وتترك انعكاسا على التخطيط والعمارة .

١ – مظاهر انعكاس العوامل المناخية على التخطيط.

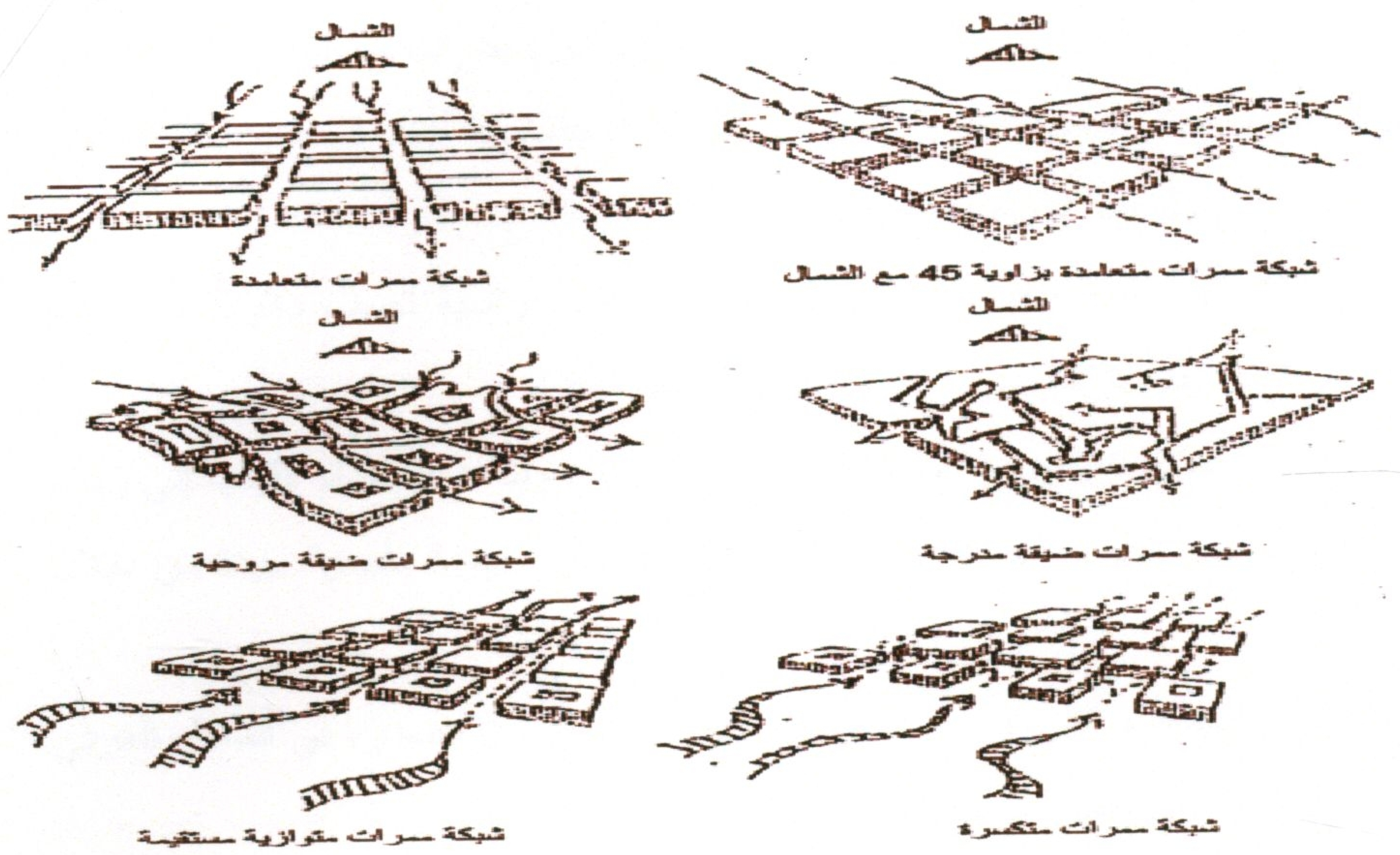
Climatic Factors and its Impact on Town Planning

أ– توجيه المباني والمجموعات العمرانية من الترتيب الحر إلى الترتيب المقفل:

برز الاهتمام بتوجيه الفراغات لاستقبال أقل كمية إشعاع مباشر وذلك بتقليل مساحات المباني التي تستقبل هذه الإشعاعات (الحوائط الجنوبية والغربية). حيث أن : المبنى ذو المسقط المستطيل الأمثل ولكن إذا أخذ محوره الطولي اتجاه الشمال والجنوب يكون أقل كفاءة.كما وان التوجيه الأقل للمباني هو الاتجاه نحو الشرق والغرب لكن بشرط أن يكون المحور العرضي متعامداً على اتجاه الشمال والجنوب أو مائلاً بزاوية ٣٠° على اتجاه الشمال.وكذلك الاحواش والافنية وتجمع الوحدة السكنية او مجموعة الوحدات السكنية. ويعتبر توفير الظلال داخل الفراغات العمرانية من المتطلبات الأساسية وذلك تفاديا لقسوة الظروف المناخية وشدة الإشعاع الشمسي على تلك الفراغات وذلك لأن المواقع المظللة تقلل الحمل الحراري داخل الفراغات. (عيسى- ١٩٩٣)

ب– تخطيط شبكات الطرق:

تتأثر شبكات الطرق(القصبة الرئيسية،الحارة، الطريق، الزقاق) بالظروف المناخية وعدة عوامل اخرى سواء اجتماعية او امنية او دفاعية. فمن الملاحظ في المدينة العربية القديمة ان عرض الشارع يقل كثيرا عن ارتفاع المباني على جانبيه لتوفير اكثر كمية من الظلال للمارة فيه وقد يتطور الامر الى تسقيف هذه الشوارع والتي في غالبيتها ضيقة ومتعرجة،مما يساعدها على الحماية من الرياح الغير مرغوب فيها.كذلك الاستفادة من الرياح المحببةوامكانية دخولها. كما ان التدرج والتسلسل في الطرق يساعد في ترجمة التركيبة السكانية(عائلات،قبائل،علاقات ،نسب واصول مشتركة).



شكل ١٥. نماذج في شبكات الطرق وتأثرها بالعوامل الطبيعية. ويظهر التغير في عرض واتجاه الطرق (الباحث).

ج-ارتفاع المباني

راعت العمارة العربية القديمة في ارتفاعات المباني المجاورة لبعضها البعض تأثيرات حركة الهواء،حيث تمثل حركة الهواء أحد العناصر المناخية الهامة التي تؤثر على تشكيل الفراغات العمرانية وذلك حسب شدتها (رياح شديدة أو رياح خفيفة) وعلى المخطط والمصمم دراسة حركة الهواء داخل الفراغات العمرانية والتعرف على وسائل التحكم في حركة الرياح الضارة وتشجيع تخلخل حركة الهواء المستحبة لتوفير الظروف المريحة الآمنة.وقد روعي في ارتفاعات المباني خط الظل، وتأمين وصول الضوء الطبيعي واشعة الشمس.كما واتجهت المدينة العربية القديمة الى الامتداد الافقي اكثر منه الى الامتداد الرأسي كلما امكن ذلك، كما وان الاسلام اخذ بمنهج الوسطية ونهى عن التطاول.

د-كثافة البناء

ان معدل الاشغال السطحي في المدن العربية كان مرتفعا فنجد ان مساحة الابنية عالية جدا مقارنة بمساحة الفراغات،حيث تظهر الكثافة البنائية شكل ١٦ كما وتتزايد معدلات التمركز في المدينة العربية القديمة، بالاضافة الىالتباعد او التلاصق بين الابنية.

شكل ١٦. صورة جوية لجزيرة ارواد من الملاحظ ان الكثافة السكانية اصبحت سمة من سمات العمارة العربية(كارت بوستال -٢٠٠١)

٢- مظاهر انعكاس العوامل المناخية على العمارة: Climatic Factor and its Impact on Architecture

أ- المعالجات المعمارية المناخية.

إن غالبية النتاجات العمرانية العربية تعكس ضربا من التضاد البصري من حيث أسلوب التعامل مع الهيكل الخارجي للمبنى وتفاصيله الداخلية. تتميز العمارة في المدينة العربية بالمميزات التي تتوافق مع الظروف المناخية المحيطة التي تسود المدن العربية.ان المفردات الحضارية والمعمارية التي تعتبر عناصر للمعالجة المناخية التي تميز المدينة العربية وتعبر عن شخصيتها ومنها ما يلي: - البواكئ المغطاة: استخدمت وأمام المداخل والمحلات التجارية حيث تعمل على توفير الظلال. -الممرات المغطاة (الساباط): عبارة عن ممر أسفل المبنى يربط بين شارعين.

– المشربية: محمل يوضع على الشبابيك والشرفات وهي تتكون من عدة (برامق) بكرات صغيرة مخروطة من الخشب مع عقدة مربعة عند تقاطعها، ولعبت المشربية دور كبير في الحياة الاجتماعية عند المسلمين فقد حققت الخصوصية وحجبت الشمس وساعدت على تحريك الهواء داخل الغرف.

– الأقبية: أسلوب لتسقيف الفراغات المستطيلة والمربعة. وتصطف في صفوف راسية نصف دائرية واستخدام القبو كعنصر انشائي اضافة الى تفادي شدة الإشعاع الشمسي وتحقيق تهوئة طبيعية جيدة.

– القباب: أسلوب لتسقيف الفراغات المستديرة والمربعة حلقات حول مركز واحد ويتعدد استخدام القباب إلى زيادة كمية الظل الذاتي الساقط عليها وبالتالي تقليل الجزء المعرض لأشعة الشمس. وتحقيق تهوئة طبيعية جيدة من خلال بعض الفتحات بالقباب.

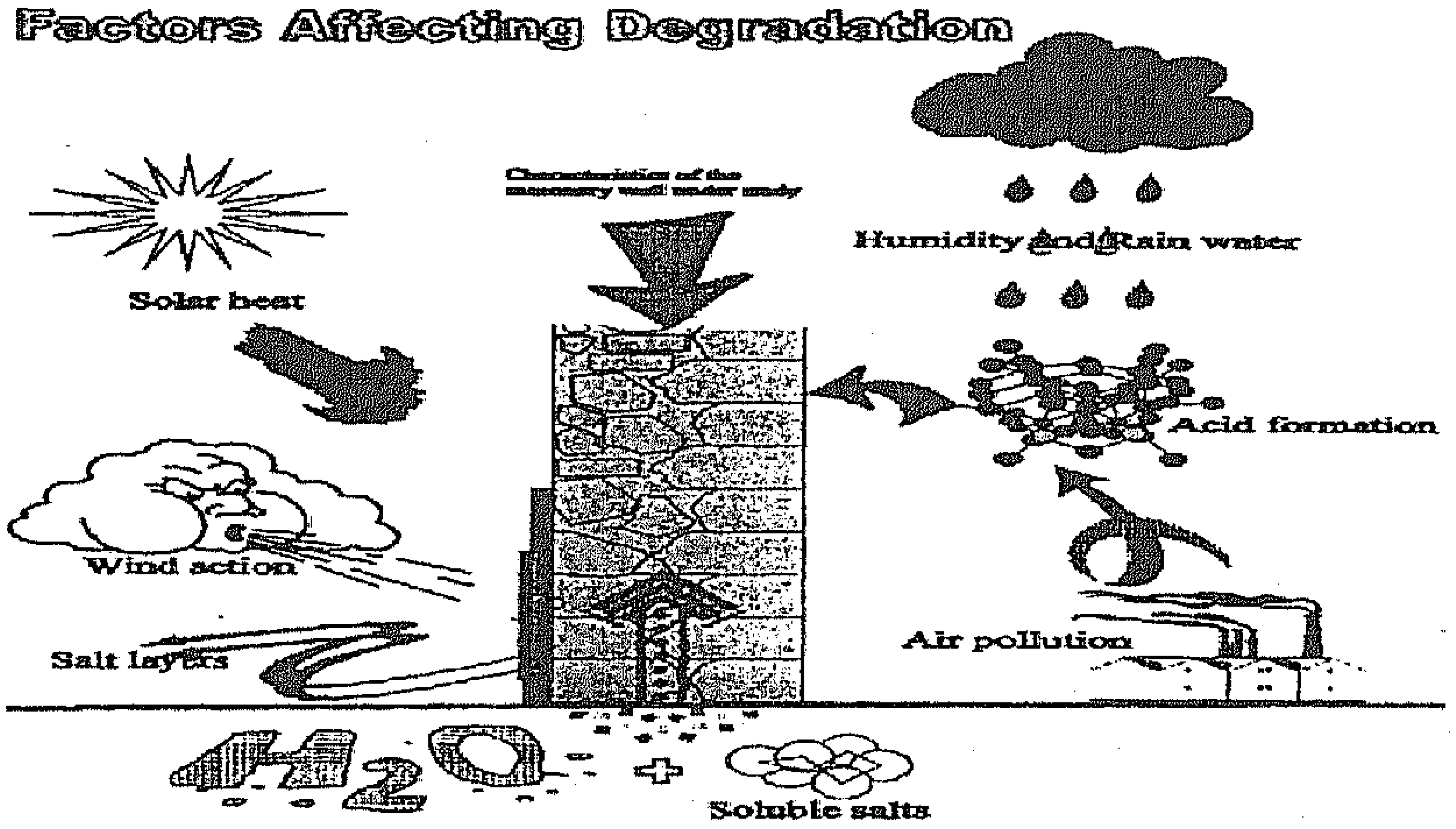
– الملقف من العناصر المميزة التي تخدم هذه الظروف حيث يستقبل الهواء الرطب من مصدره في الشمال الغربي ويوجهه بعد ذلك إلى داخل المبنى ملاقياً بذلك أي نقص في توجيه المباني.

– بروز ومعالجة الواجهات: تتميز المدينة العربية ببروز الواجهات و العناصر المعمارية عليها وطريقة معالجتها، حيث تصل النسبة بين ارتفاع الواجهات المطلة علىالشارع وعرضه الى(ارتفاع الواجهات١/عرض الشارع٤).

– فوارات المياه: عنصر المياه يعمل على تحسين الظروف المناخية من حيث تقليل درجة الحرارة وزيادة الرطوبة في الجو وتخفيض حدة الإشعاع الشمسي.

– الأشجار والنباتات: للتخفيف من حدة الظروف المناخية.

– استخدام الخامات المحلية: تميزت المدينة العربية باستخدام عناصر البنية المحلية الحجر والخشب ونعمل هذه المواد على العزل الحراري للبيئة العمرانية. ولكي يتلائم الفراغ العمراني مع العناصر المناخية فإنه لا بد دراسة العوامل البيئية المحيطة وكيفية التحكم فيها وهو ما يطلق عليه دراسة الأسس المناخية لتصميم الفراغات ويتخلص فيما يلي:
المسطحات المعرضة للإشعاع الشمسي (مدة سطوع الشمس – كثافة الإشعاع الشمسي).وحركة الهواء داخل الفراغات العمرانية (درجة حرارة الهواء).ومعدل الرطوبة في الجو. والأمطار.



شكل ١٧. تأثير العوامل البيئية المختلفة على مواد البناء في المباني الأثرية (حامد – ١٩٩٧: ٩).

ب– استعمال مواد البناء المناسبة مناخياً:

دأب الإنسان منذ القدم على اختيار المواد الطبيعية لبناء المسكن الملائم لإيوائه من الظروف الطبيعية. مثل برد الشتاء أو حر الصيف. ولقد استخدم الإنسان الموارد الطبيعية للحصول على الطاقة اللازمة ولأغراض الغذاء والملبس. ومع التطور ونضوب الموارد الطبيعية بحث الإنسان عن مصادر اصطناعية وذلك بتطوير وتحوير المواد الطبيعية لتلائم استخدامه الأمثل (الإسمنت–الجبس–الجير–مواد المليء–المونة–الخرسانة–الطوب والمنتجات الخذفية–الأحجار الطبيعية–

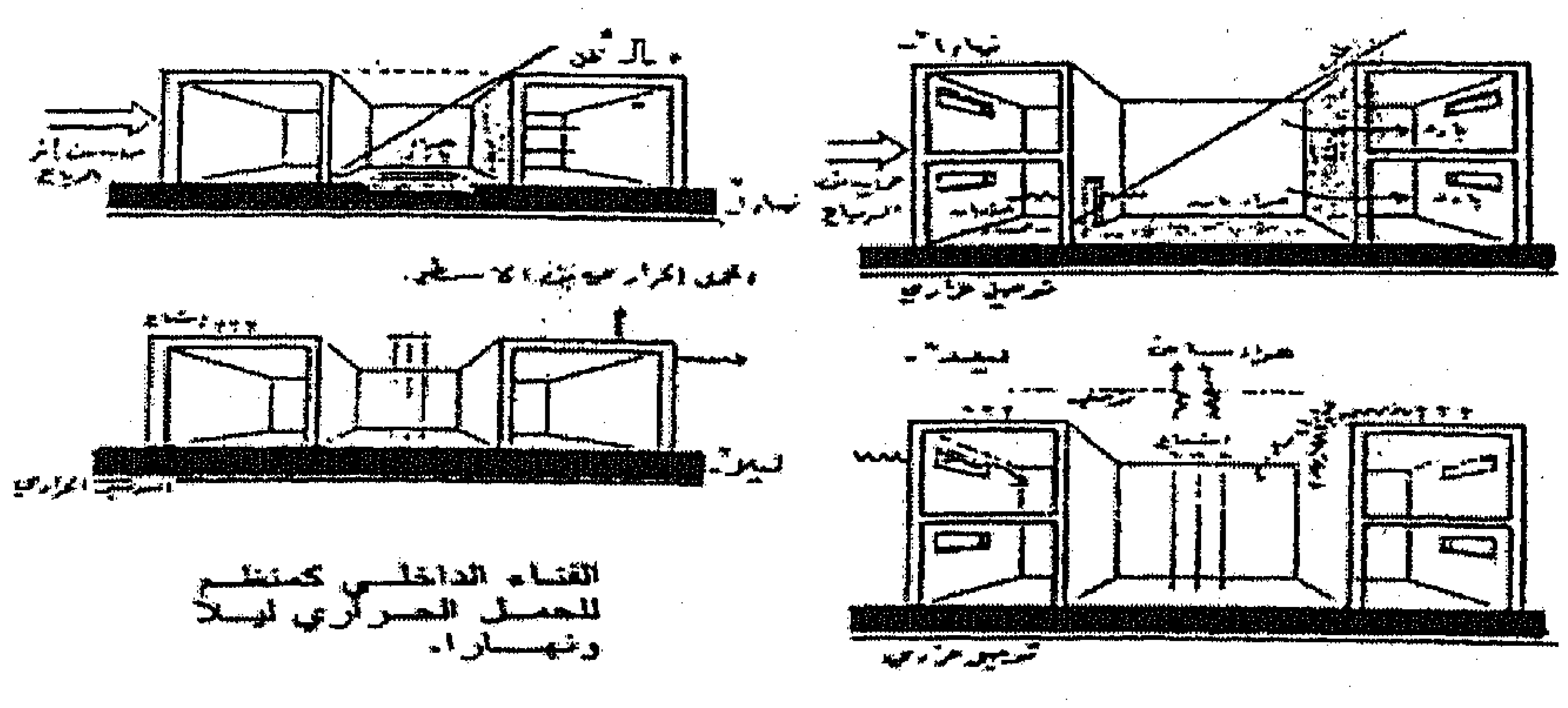
الأخشاب-اللدائن-المواد اللاصقة والعالقة-مواد الدهان-الزجاج...) وبعض المواد السابقة تأت من الطبيعة مباشرة والبعض الآخر يأت من الطبيعة بعد المعالجة والبعض الآخر يأت بالتصنيع. واختيار المواد يتطلب البحث عن خصائص مرغوبة للاستخدام الأمثل نذكر منها ما يلي: (تحمل الأثقال والمقاومة-المتانة العوامل المناخية مثل العزل الحراري والرطوبة، ومقاومة الحريق) وللحصول على الخصائص المطلوبة من المادة يتطلب أولاً دراسة خصائص المواد المختلفة وعلاقة هذه الخصائص بالتركيب الدقيق للمادة على مستوى الذرات والجزئيات ثم بعد ذلك دراسة الخواص المشتركة والمتباينة للمواد المختلفة حيث يتمكن تخليق مواد جديدة ذات خصائص مرغوبة. (مرسي- ١٩٨٨)

ج- معالجات الفتحات والمباني في التصميم المعماري:

- **التباين بين المسطحات المقفلة والفتحات:** وهذا التباين ناتج عن طبيعة الإنشاء المعماري في العمارة العربية الذي يعتمد على مواد البناء المحلية مثل الحجر أو الطابوق الأمر الذي أعطى معظم الفتحات اتجاهاً طولياً كما أوجد العقود لتغطية الفتحات الكبيرة ويؤكد هذا التباين بين المسطحات المقفلة والفراغات استقلال التشكيل المعماري للفتحات عن التشكيل المعماري للأسطح المقفلة ويعني ذلك عدم استمرار الخطوط المعمارية للفتحات بطريقة مفتعلة على المسطحات المقفلة.
- **التنغيم في الشكل المعماري:** ويعتبر التنغيم من القيم الواضحة التي تظهر في التعبير المعماري للواجهات وأغلب ما يظهر في واجهات المباني العامة. وفي شكل تعبير متجانس في واجهات المباني السكنية التي تعكس خلفها حركة متصلة بين مجموعة من المستويات.

تكامل الفراغات: خاصة في المباني السكنية وتتأكد في التباين بين الفراغ الضيق للمدخل والفراغ الأكبر في ساحة المسجد أو في فناء المسكن. حيث تساعد كثيراً في امتصاص الهواء وتفريغه.

التوجيه إلى الداخل:ان اتجاه الحياة عند السكان من الخارج الى الداخل الأمر الذي انتقل معه الفراغ الخارجي إلى الأفنية الداخلية ولم يترك أي مسافات بين المباني. وتختلف النسب المعمارية لأطوال وعروض وارتفاعات هذه الأفنية. فهي تتراوح من (١:١) – (١: ٢) – (٣: ٤) في المسقط الأفقي و (١: ٢) في المسقط الرأسي الضيق وفي حالات الصالات المرتفعة أو القاعات وهي تعتبر بمثابة أفنية مغلقة يظهر عنصر آخر لربط هذا الفراغ بالخارج وذلك في القبة العلوية للقاعة التي تمثل السماء التي تنعكس على سطح فوارة المياه الموجودة في وسط القاعة ، ويصله بالباب الخارجي المطل على الشارع دهليز متعرج، وهكذا فإن الهواء والرياح والدخان والغبار لا يتسربوا إلى داخل الفناء. وقد أثبتت التجارب أن حركة الهواء العلوية تبقى ساخنة فوق الفناء لا تتمكن من اختراقه إلا إذا كان الدهليز والباب الخارجي مفتوحين كماوإن الهواء العلوي لا يؤثر على حرارة جو الفناء ونقاوته. وقد روعي أن يكون مستوى الأرض من الطرق المحيطة أعلى من أرض الفناء والسبب أن الهواء البارد أثقل من الدافئ فيبقى مستقراً في أرض الفناء تصده عن دخول الفرق عتبات عالية في أسفل الأبواب.

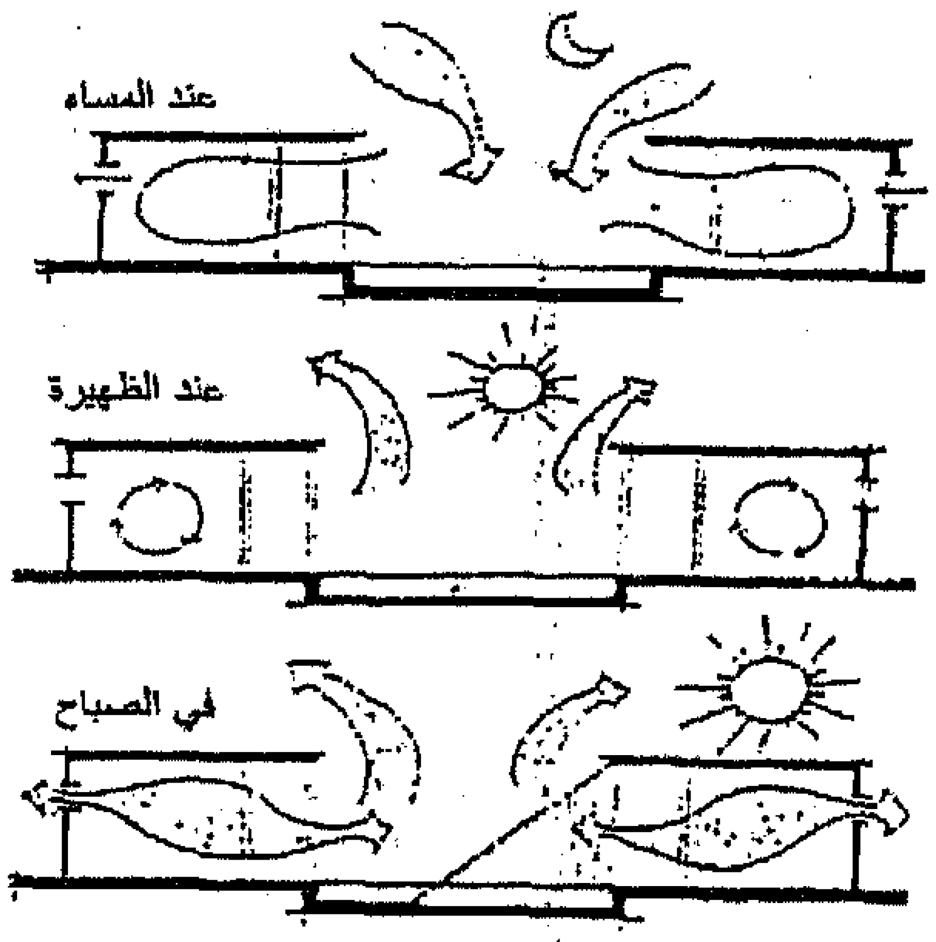


شكل ١٨. نموذج للحوش الداخلي وتأثره بالعوامل المناخية ليلاً ونهاراً ، يحافظ هذا الفراغ الداخلي على الهواء البارد داخله وعلى انتماء الانسان الى هذا المكان (سلم – ١٩٨٢: ٧٠).

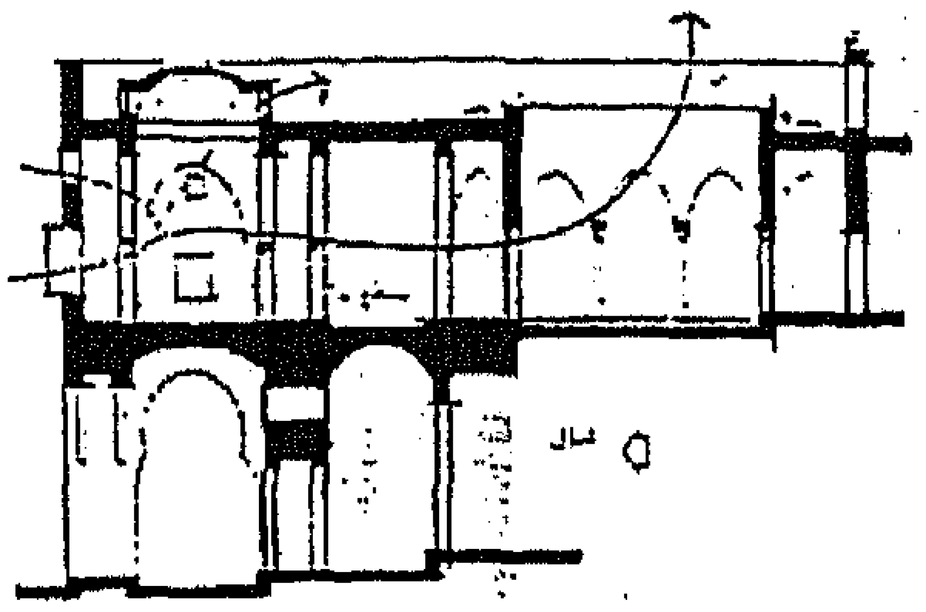
د- معالجات الفتحات:

ظهرت عناصر ومعالجات معمارية تخدم الظروف المناخية مثل المشربيات وهي من العناصر التي تخدم الظروف المناخية وقد ارتبط اتساع فتحاتها بمستوى نظر الإنسان حيث تضيق هذه الفتحات عند مستوى النظر وتتسع بالتدريج إلى أعلى هذا المستوى، وهذه العمارة غنية أيضاً بالعناصر المعمارية الأخرى مثل النوافذ الخشبية المستعملة داخل المباني أو خارجها،كذلك استخدام قساطل من الفخار تتسع وتضيق من الداخل الى الخارج وبالعكس.

شكل ١٩. حركة الهواء داخل الفناء الداخلي خلال فترات النهار (سالم – ١٩٨٢: ٧٣)



التهوية الطبيعية عبر الفناء الداخلي في أحد البيوت العربية


التهوية الطبيعية في احد بيوت مدينة الجزائر ذات الفناء الداخلي.

٣-٣ البيئة الاجتماعية وتأثيرها على المدن العربية القديمة:

Social Environment and its Impact on Old Arab Cities

العوامل التي تعكس تأثير البيئة الاجتماعية على المدن العربية وتظهر من خلال خصوصية التصميم وبساطة التعبير والتواضع والتوافق التكويني والمقياس الانساني .

٣-٣-١ انعكاس البيئة الاجتماعية على العمارة في المدن العربية القديمة.

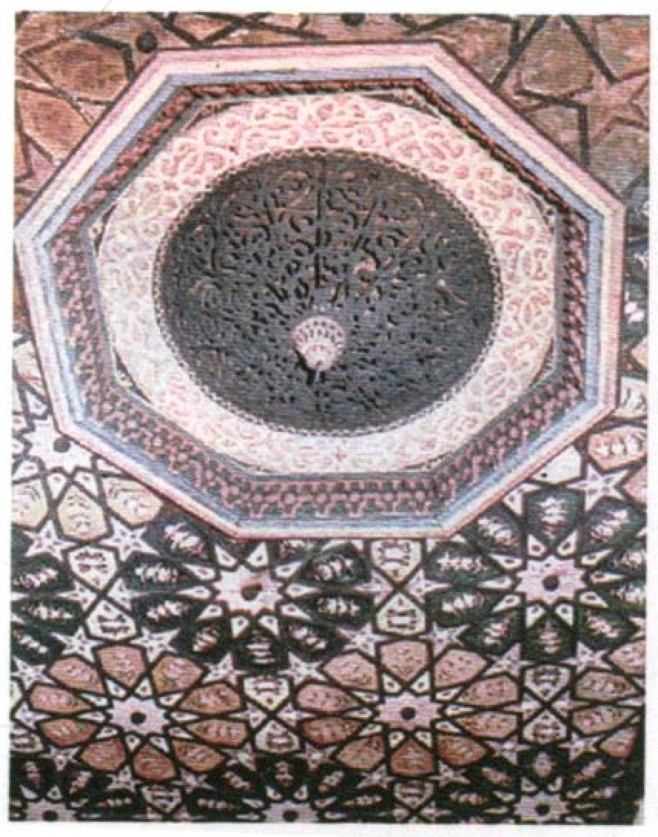
The Effect of Social Environment on the Architecture of Old Arab Cities

١- خصوصية عناصر التصميم:

ان احترام الخصوصية والقيم الدينية في تصميم الوحدة السكنية باعتبارها الوحدة الاساسية لتكوين النسيج الحضري، ثم تجميع عدد من الوحدات السكنية حول الفراغ يربط ما بين مجموعة متآلفة من السكان ترعى حقوق الجار والجوار وتجعل بينهم مودة والفة وقرابة، فنشأ عنه نسيج ولحمة الموديول.هذا التجمع الوحدوي الاساسى التخطيطي،المترابط المتآلف المتكثف المراعي للتأثيرات المناخية.كما تخفيف عرض الشوارع يساعد على خلق روابط اجتماعية بين سكان الاحياء ويساعد تأمين الخصوصية للوحدات السكنية المجاورة.

٢- بساطة التعبير المعماري والمفردات المعمارية:

البساطة التكوينية لمظهر وجوهر العمارة العربية سمة بارزة من سماتها. والبساطة في هذا الإطار لا تعني التبسيط أو الاختزال، بل تشمل مجمل الأحاسيس والانطباعات التي تتولد عن حالة التكامل المتزن بين عناصر البيئة الكلية للنتاج الفني.لقد خلف لنا المعمار العربي من المآثر ما يشير بأنه قد تمكن قبل آلاف السنين من الجمع والتوقف بين مفهومين والتي توافق على اختزال عدد مفردات النتاج العمرانيLess is more. فالمعماري العربي أدرك أن المفهومين المتناقضين يلتقيان في نقطة ذروة يتحقق عندها الكمال والتجاوب بين المكونات، وعند هذه النقطة تتوقف الإضافة، إذ عندها تتحقق أسمى درجات الفن والثراء على صعيد الوظيفة أو الشكل. وهذا ما يتجلى في العديد من الأعمال العمرانية العربية.



ب ا

شكل ٢٠. (أ) واجهات المباني في اليمن تعبير عن التناغم والتوافق بين العمارة والبيئة (العربي – ١٩٩٨: ٥٦)
(ب) الزخارف المعمارية في منزل الأماصيري بالقاهرة (أباظة – ١٩٩٧: ٢٢).

٣- التواضع التكويني لعناصر التصميم في الواجهات والمسقط الأفقي:

ان التواضع التكويني لمظهر وجوهر العمارة العربية، تشمل مجمل الاحاسيس والانطباعات التي تتولد عن حالة التكامل المتزن بين عناصر البنية الكلية للنتاج الفني.كماونجد ان غالبية المباني قليلة التفاصيل في هيئتها الخارجية ،في حين تغنى الفراغات الداخلية بالتفاصيل والحيوية.وتعطي العمارة العربية مظهراً من اختلاف التفاصيل المعمارية في نطاق الوحدة العامة للواجهات من حيث الارتفاع وطبيعة الألوان ومواد البناء.

٤- التوافق التكويني بين عناصر المبنى والبيئة المحيطة:

العمارة العربية تميزت بانسجامها والوقائع البيئية، ففي المناطق الجبلية ترى العمارة تحمل بعضاً من سمات الجبال، مادة ومعالجة، وفي الأماكن الصحراوية تبرز خصائص ومزايا الصحاري واضحة على المباني، كما يتضح في عمارة اليمن الصحراوية في أقطار المغرب العربي. فالفناء الداخلي ذلك العامل الفضائي المشترك في معظم عمائر العرب، لم يكن مجرد فجوة عارضة أو فناء طارئ، بل هو متنفس عضوي تستقر حوله بهدوء مرافق المبنى، إذ تعكس لنا بظلالها ونباتاتها، ومياهها الدافقة ما تضيفه من هدوء وخصوصية فضاء حيوياً وفردوساً لشاغليها.

٥- المقياس الإنساني للحيزات الفراغية داخلياً وخارجياً:

– شبه ابن قتيبة الدار بالقميص، فحيث يخاط القميص حسب مقاس صاحبه، كذلك يبنى البيت حسب مقياس ساكنه

– المقياس الإنساني منسجماً مع الثوابت المناخية والتقاليد وروح الحضارة فقد صنع المسكن لكي يكون موطن صاحبه ضمن إطار تاريخه وعقائده.

– لقد كان المقياس الإنساني يخضع لأسس فكان الخوارزمي أول من أوجد الأعداد ومنازلها، وقدم المعادلات الجبرية الأساس، واستطاع أبو كامل شجاع بن أسلم ٩٥١م أن يحل المعادلات ذات المجاهيل الخمسة وكان من الرياضيين ثابت بن قرة الذي اشتغل في الحجوم المكعبة والأشكال المربعة، أما أبناء موسى بن شاكر فلقد وصفوا كتاب معرفة مساحة الأشكال، حل مسألة تقسم الزوايا إلى ثلاثة أقسام. ولقد تعمق ابن الهيثم بمسائل هندسية صعبة.

ولقد راعى المعمار استعمال الحجر والآجر والخشب في عمارته بسماكات مناسبة لحماية سكان المبنى.إذاً فإن المقياس الإنساني يراعي حجم الإنسان حيث تظهر الأشياء المألوفة مثل السلالم والدرابذينات و العناصر الإنشائية في حجمها الطبيعي، والفراغ الذي يصمم حسب المقياس الإنساني ينتج عنه إدراكاً سهلاً ومفهوماً واضحاً ويصبح المشاهد حراً في المشاركة بعاطفته وعقله في التصميم.(بهنسي-٢٠٠٣) وهنا يجب أن نؤكد أن المشاعر والأحاسيس الإنطباعية للفضاء لا تحكمها قواعد هندسية حسابية مجردة، فطبيعة الإنارة واللون، والصوت والملمس، إضافة إلى خصائص الفراغ الوظيفية، جميعها عوامل تتفاعل مع بعضها في تكوين الواقع الحسي للفراغ، لذا فإن حدس المصمم وبراعته وحكمته تغدو المؤشر الأمثل لخلق تصاميم تتسم بالبراعة في التعامل مع البعد الإنساني.

الفصل الرابع: مظاهر التدهور بالمناطق العربية القديمة

Aspects of Deterioration in Arab Historical Areas

لقد كانت بداية القرن العشرين بالنسبة للبلاد العربية مع ما رافقها من تحولات طارئة على كافة الأصعدة السياسية والاقتصادية والاجتماعية والديمغرافية، إيذاناً بتهديد تكوين المدينة التاريخية التي لم تستطع التكيف مع شروط الحياة الحديثة وتلبية الاحتياجات التي فرضتها طبيعة التطور وكانت النتيجة تعديلات في الجوهر التكويني للمدينة العربية نتيجة لعوامل مختلفة ومجتمعة فأدت إلى تشويه ملامحها العمرانية ومقياسها الإنشائي وخلخلة نسيجها التنظيمي وطرق الخصوصية لمساكنها التقليدية، وتعيد الكثير من وظائفها العمرانية المعروفة.

٤-١مظاهر التدهور بالمناطق التاريخية Aspects of Deterioration in Arab Historical Areas

هناك العديد من مظاهر التدهور في المناطق التاريخية : (لولح-١٩٨٣)

أ- الحالة الظاهرية المتردية للمباني.

ب- التعديات على الآثار: - السكن في الآثار - الاستغلال السيء للآثار (ورش) - اشغالات واجهات الأثر والمحلات التجارية - إشغالات الأرصفة بمختلف أنواعها - اليفط واللافتات - تراكم المخلفات في الأماكن العامة.

ج- مظاهر التلوث البصري والعمراني من حيث القيم الجمالية والمعمارية.- استخدام الألوان الغير ملائمة مع البيئة المحيطة.- التلوث نتيجة للاختلافات في مواد البناء وتشطيب الواجهات.- زيادة مسطحات الفتحات مقارنة بمسطحات الحوائط المصمتة.- عدم التوجيه المناخي السليم للمباني السكنية المعاصرة بتلك المناطق.- التلوث نتيجة لاختلاف الطرز المعمارية أو معالجة الواجهات.- التلوث الناتج من الاختلاف الواضح في الارتفاعات.- التلوث الناتج من الاختلاف في الحجم.- التلوث نتيجة الاختلاف في المقاييس.- التلوث الناتج من إضافة المباني الحديثة للمناطق التاريخية.- تشوه واجهات المباني المعاصرة وبالأخص الإسكان الشعبي الحكومي ذو النمط المتكرر.- ظهور العشوائيات في تلك المناطق.

د- شبكات المرافق: -سؤ حالة شبكات:(الصرف الصحي ، مياه الشرب ،صرف مياه الأمطار، الكهرباء -الهاتف).

هـ- شبكات الطرق: - عدم ملائمة شبكة الطرق بالمنطقة مع الاستخدامات الحديثة - ارتباك شبكة المرور الآلي داخل المدينة القديمة- عدم الاهتمام بتنسيق المسارات وعدم وجود مواقف سيارات خاصة أو عامة.

و- تداخل الاستعمالات في تلك المناطق: الاستعمالات المتضاربة الأنشطة بالمنطقة.

ز- ارتفاع نسبة البطالة.

ح- قلة الخدمات اللازمة في البنية الاساسية.

ط- الافتقار للفراغات والمساحات الخضراء: عدم الاهتمام بقيمة الفراغ التاريخية - عدم الاهتمام بالمظهر العام للفراغ - التعدي على المسطحات الخضراء والحدائق داخل المنطقة القديمة - ظاهرة قطع الأشجار.

ي- عمليات الترميم والتنكيس الخاطىء: - استخدام المواد الكيماوية في أعمال الترميم - التلوث الناتج من طلاء ودهان واجهات الأثر - التلوث الناتج من استخدام مادة الإسمنت في الترميم - التلوث الناتج من تلوين الزخارف الموجودة على الحوائط - المغالاة في أعمال الترميم - اختفاء الخبراء وظهور الغير متخصصين - التلوث الناتج من معالجة الفراغات المحيطة بالأثر - التلوث الناتج من عدم الإحساس بقيمة الأثر.

٤-٢ العوامل المختلفة والمتغيرات التي أثرت على الهيكل العام في المدينة التاريخية

Different Factors and Variables Affecting Old Cities

٤-٢-١العوامل السكانية والاجتماعية Demographic and Social Factors

- **النمو السكاني والكثافة السكاني** في العام ١٩٦٥ وصلت الكثافة السكانية في دمشق إلى ٥٥٠ شخص / هكتار وفي حلب -٥٠٠ شخص / هكتار وفي تونس-٥٨٠ شخص / هكتار وفي صفاقس -٤٤٠ شخص / هكتار وفي الرباط-١٥٠٠ شخص / هكتار بعض أحياء الرباط . (لولح،١٩٨٣)
- **التوزيع السكاني والتركيز على المدن الرئيسية.**
- **الهجرة من الريف إلى المدينة:** أدت الهجرة إلى نقص الخدمات وتدهور حالة الطرق بين المدينة والريف وتدهور الزراعة بالاضافة الىغياب التخطيط القومي.
- **الهجرة من المدينة القديمة إلى الأحياء الجديدة**

تدهور الشروط الصحية في المدينة القديمة وتفريغها من مضمونها التراثي والثقافي وخلخلة الخلية الاجتماعية والفضاء على ما هو متوارث من تقاليد وعادات. (لولح، ١٩٨٣)

- **التحول الاجتماعي وتعديل عدد أفراد الأسرة:** تقسيم الفراغات أدى إلى تدهور المساكن وتشويه معالمها وتعديل ما هو موجود وبناء في الفراغ المركزي وأصبحت الحياة غير محتملة.

٤-٢-٢ العوامل التقنيةTechnological Factors

- **تقييم استعمال الآلة وتطور وسائل الإنتاج**

يفيد علماء الاجتماع أنه كان السبب الأول في تفكك العلاقات الاجتماعية التقليدية وإزالة التقاليد والعادات المتوارثة. وقد أدى إلى انتقال قسم كبير من أماكنهم بهدف الحصول على عمل في هذه القطاعات. وهذا ما زاد في تدهور أبنية المدينة القديمة وتداعي القسم الأكبر منها وتسهيل دخول العمران الحديث في أعماقها.

- **الاقتراحات التقنية الحديثة وظهور المواد الجديدة**

قدمت الثورة الصناعية مواداً جديدة بمواصفات جديدة تختلف كل الاختلاف عن المواد التقليدية.وقد أدى استعمال هذه المواد في نطاق المدينة القديمة إلى تشويه المفهوم التقليدي في البناء (كتقسيم الفراغ المركزي بجدران البلوك الإسمنتية وإغلاق الأبواب بجدران زجاجية أو إسمنتية وتحويلها إلى غرف واقتلاع الأسقف الخشبية المزخرفة واستبدالها بأسقف من الإسمنت المسلح وطلاء الجدران الخشبية بألوان الدهان الزيتي وإضافة بعض الأشكال والمظلات والخشب على هيكل البناء الأصلي وغير ذلك). وقد ساهم استعمال هذه المواد الحديثة في تدهور شكل الأبنية في المدينة القديمة.

- **ظهور أساليب جديدة في مجال تنفيذ الإنشاءات**

وهكذا تم زرع العديد من الأبنية الحديثة في قلب المدينة القديمة وهذا التدخل العمراني الحديث قد انعكس على المدينة القديمة فكان سبباً في قطع وحدتها العمرانية واستمرار مقياسها الإنساني وفك نسيجها الذي كان كثيفاً ومتماسكاً وتسهيل دخول السيارة إلى أعماقها.

- **سكينة قطاعات الحياة الجماعية (وبشكل خاص قطاع المواصلات)**

أصبحت السيارة المقياس التخطيطي الجديد للمدينة. وأصبح مقياس السيارة يدخل في تكوين المنشآت نفسها فاختلط المشاة بالسيارات. ولقد انعكس ذلك على المدينة القديمة وبالتالي مزيداً من الضغط على النسيج التنظيمي القديم.

٤-٢-٣ العوامل الاقتصادية Economic Factors

- ظهور أشكال جديدة للتبادل الاقتصادي

ان ظهور مراكز جذب خارج نطاق المدينة القديمة كماوان المدينة الجديدة شهدت تطوراً كبيراً وبصورة مستقلة عن المدينة القديمة بل على حسابها. واقتصر النشاط الاقتصادي في المدينة القديمة على بعض المهن الحرفية والصناعية السياحية وقد أحدث تدهور الصناعات الحرفية حالة من البطالة بين السكان وصلت نسبتها إلى ٤٠٪ من سكان المدينة القديمة بالمغرب (لولح-١٩٨٣).والقضاء على الانشطة الاقتصادية التي تميزت بها المنطقة وانتشار انشطة دخيلة .

- الاستثمارات العقارية داخل المدينة القديمة وتغير الكثير من وظائفها الأساسية.

أمام تدهور شروط السكن في المدينة العربية القديمة قامت البرجوازية المحلية بتوظيف أموالها في شراء البيوت المتداعية من أصحابها وتحويلها إلى مستودعات أو إلى ورش صناعية مما أدى إلى:- تغير الوظيفة الأساسية للأحياء السكنية.- تعديل تصميم المسكن وإجراء تغيرات جذرية.- استدراج حركة السيارات استدعت فتح المزيد من الشوارع.- زيادة الضغط على النسيج القديم ببناء أبنية على أطراف الشوارع المقترحة.- اختلاط مناطق العمل بمناطق السكن.- نقل الضجيج والتلوث إلى داخل الأحياء السكنية القديمة. (لولح، ١٩٨٣)

٤-٢-٤ العوامل الثقافية Cultural Factors

من العوامل المؤثرة على هيكل المدينة بسبب غياب الدراسات والسياسات الواضحة في حماية الأحياء والمركز الحديث

- غياب السياسة الواضحة في حماية الأحياء التاريخية

إن الحفاظ على المدينة كتراث عمراني تاريخي لم يكن يراود أفكار المخططين والمعماريين العرب إلا منذ فترة وجيزة وذلك بعد تهديم الكثير من الأحياء التاريخية حيث أصبحت هذه الأحياء غيرمسايرة لمتطلبات الحياة العصرية ونتيجة للتحول الثقافي في تلك البلاد نشط تيار المحافظة وصدرت التشريعات والقوانين بحماية الأبنية التاريخية وترميمها وصباغها.لكن الكثير عملوا على تحويل المدينة القديمة إلى متحف دون معرفة أن قيمة الحفاظ لا يمكن أن تتحقق إلا بالحفاظ على المدينة ككل. وليس على عناصر فيها. وكذلك بالحفاظ على الحياة داخلها.

- عدم وجود دراسات لتكامل المدينة مع المركز الحديث

إن أغلب الدراسات التنظيمية للمدن ذات الطابع التاريخي لم تأخذ بعين الاعتبار المشكلة التي يفرضها وضع نسيجين مختلفين في مخطط المدينة متباينين في المفهوم والمقياس ونوعية الحياة في كل منهما.البعض استند إلى عزل المدينة القديمة الأمر الذي زاد في تكريس الهوة بين الماضي والحاضر.وهذا يتطلب دراسة المدينة ككل وإعادة برمجة الفعاليات في كلا المركزين وإزالة بعض الفعاليات من المدينة القديمة والتي تسبب تركيزاً على النسيج القديم وحقن فعاليات جديدة لاستكمال البنية الهيكلية للمنطقة القديمة.

٤-٢-٥العوامل البيئية والمغيرات:Environmental Factors

بصورها المتعددة ومع الأخذ في الاعتبار المفهوم الشامل للبيئة يمكن إيجاد الخلل البيئي (تلوث طبيعي حسي).تغير درجات الحرارة- الرياح- ارتفاع منسوب المياه الجوفية.- الكوارث الطبيعية.- مشكلات بيولوجية.

٤-٢-٦العوامل الادارية: Administrative Factors

تضارب وتداخل السلطات المشرفة على المدينة القديمة نقص في الخبرات - عدم التعاون مع السلطات المسؤولة عدم وجود تمويل مالي - انشاءات جديدة وتعديلات تأجير المباني الأثرية - عدم وجود مراكز آثار كاملة - القصور في التشريعات والقوانين بالنسبة للحفاظ على المناطق الأثرية.

الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة العربية القديمة

حالة دراسية صيدا

Upgrading of the Urban Environment of the Old Arab Cities

Case study Saida

المقدمة و توصيف البحث Introduction & Research Outline	الفصل الأول	الباب الأول البيئة العمرانية وتأثيرها على المدينة العربية القديمة The Urban Environment and its Impact on Old Arab Cities
نشأة و تطور المدينة العربية القديمة Beginning & Evolution of Old Arab Cities	الفصل الثاني	
مظاهر انعكاس البيئة العمرانية على المدينة العربية القديمة The Urban Environment and its Impact on Old Arab Cities	الفصل الثالث	
مظاهر التدهور بالمناطق العربية القديمة Aspects of Deterioration in Arab Historical Areas	الفصل الرابع	

أساليب ومبادىء التعامل مع المناطق القديمة Methods and Principles of Managing Arab Historical Areas	الفصل الخامس	الباب الثاني استراتيجيات التعامل مع المناطق العربية القديمة Methods and Principles of Managing Arab Historical Areas
الأرتقاء...أسلوب التعامل مع الإنسان و المكان Upgrading… Method Addressing People and Place	الفصل السادس	
امثلة من تطبيقات مشروعات الارتقاء في الدول النامية و المتقدمة Examples of Urban Upgrading	الفصل السابع	

دراسة لمدينة صيدا القديمة Study of Old Saida	الفصل الثامن	الباب الثالث دراسة عملية لمدينة صيدا القديمة وتوصيات Application Study of Old Saida and Conclusion
الخلاصة والتوصيات Conclusion and Recommendations	الفصل التاسع	

الفصل الخامس: اساليب ومباديء التعامل مع المناطق القديمة

Method and Principles of Managing Historical Areas

٥-١ مقدمة وتعريف للمناطق القائمة في المدن Introduction and definition

٥-١-١مقدمة:Introduction

بعد نهاية الحرب العالمية الثانية بدأت السلطات الحكومية في العالم بإعادة بناء الأحياء السكنية التي دمرت أجزاء كبيرة منها أثناء الحرب بالإضافة إلى تحسين وتحديث المناطق السكنية القديمة والمتدهورة، والتي كانت تعاني من العديد من المشاكل العمرانية والصحية والاجتماعية بالإضافة إلى انتشار الأمراض والجرائم بها كنتيجة للانهيار، الذي أحدثته الحرب.(Gibsln . Langstaff -١٩٨٢).وفي خلال فترة الستينات من القرن العشرين بدأ تنفيذ العديد من برامج ومشاريع التجديد والتحسين للمناطق المركزية القديمة بالمدن وقد اهتمت هذه البرامج بتجديد وتطوير المناطق السكنية المتدهورة بوسط المدينة لتتلائم مع متطلبات الحياة العصرية..(Gibsln . Langstaff -١٩٨٢). وفي بداية السبعينات من القرن العشرين ظهر تحولا كبيرا في الأساليب والسياسات المطبقة، وفي نهاية السبعينات من القرن العشرين بدأ موضوع التدهور العمراني والاجتماعي والبيئي يأخذ أهمية خاصة من الجهات العلمية والأكاديمية بالإضافة إلى اهتمام المفكرين والمخططين.ومنذ بداية الثمانينات من القرن العشرين بدأت معظم الدول في التوسع بتطبيق سياسات التحسين مع التركيز على أهمية العوامل الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في نجاح هذه السياسات.

٥-١- ٢تقسيم المناطق القائمة في المدن العربية Classification of Existing Areas

هناك العديد من المناطق القائمة في المدن العربية والتي يمكن تعريفها:(المناطق المتدهورة، القديمة و العشوائية)

أ-المناطق المتدهورة:هناك العديد من المحاولات لتعريف المناطق المتدهورة فهي "الأحياء المختلفة التي تحتوي على العديد من المشاكل القائمة والتي تحتاج بالدرجة الأولى إلى مشروع الارتقاء (ابراهيم ،١٩٨٦). وهي "المناطق العشوائية التي تمثل قيام شريحة من المجتمع بأخذ المبادرة وحل مشاكلها الإسكانية بمفردها خارج السلطة الرسمية وبعيدا عن نفوذها وتداخلها ويتم ذلك بإمكانياتها المادية والثقافية المحدودة(راحج،١٩٨٦) وهي "الأحياء الشعبية القديمة والتي تحتاج لعمليات الارتقاء والتحسين العمراني والاجتماعي والاقتصادي بالإضافة إلى المناطق السكنية التي لا تعتبر أحياء سكنية شعبية وإنما أنشأت عشوائيا حول المدن أو بجوار بعض الأنشطة الاقتصادية والصناعية الكبرى وسكن هذه الأحياء الأفراد ذوي الدخول المنخفضة في ظل مستوى وظروف مبنية سيئة".(ياسين، ١٩٨٦) .ومن خلال الدراسات تبين ان خطوات إعداد المخطط الإرشادي للمناطق المتدهورة تمر بعدة خطوات:

- إعداد الخرائط الأساسية: لتوضيح معالم المنطقة وحدودها الإدارية وخصائصها وعلاقتها بما حولها.
- الجولة الاستطلاعية: فريق عمل للتعرف على التكوين العمراني الاجتماعي والاقتصادي للأحياء،وجمع المعلومات وتقيمها للأحياء والمناطق المتدهورة.
- التقييم على مستوى المدينة باستخدام نقاط الترجيح ، وتبرز بعض نقاط الترجيح في النقاط التالية (الموقع بالنسبة للمدينة . القيمة العقارية والاستثمارية،و الظروف السياسية والرغبات الشعبية.
- الحالة العامة للمباني وملكية الأراضي والوضع القانوني للمباني.
- تحديد أولويات العمل بين الأحياء: على ضوء نقاط الترجيح يتم التحديد من الرديء إلى المتوسط، وتحديد أساليب التعامل مع الأحياء والمناطق المتدهورة.

– إعداد الوثائق والمحتوى للمخطط الإرشادي للأحياء والمناطق المتدهورة واستصدار قرار المحافظ بشأن تجديد الأحياء والمناطق المتدهورة.

ب-المناطق القديمة: هي تلك المناطق القديمة المتداعية التي كانت بحالة ممتازة في فترة ما، والتي تحتوي على قيم تراثية كثيرة ثم ساءت حالة مبانيها ومرافقها بعد رحيل سكانها الأصليين إلى الأحياء الحديثة، ليحل محلهم طبقة أقل دخلا وثقافة، وهناك عدة عوامل أدت إلى تدهور المباني بالمناطق القديمة ومن أهمها:

–ان قدم وتحلل مواد البناء،وارتفاع منسوب المياه الجوفية مصحوبا بنسبة من الكبريتات أو القلويات يؤثر على الخرسانات ويسبب الصدأ في حديد التسليح ويجعلها تتآكل، مما يؤدي إلى انهيارات في المباني.

– أهمال الملاك لصيانة المباني نتيجة لسياسات تخفيض الإيجارات،وعدم الالتزام بمستلزمات صيانة مساكنهم لفترات طويلة، مما تسبب في تدهورها السريع وعجل بانهيار بعضها. وقد تدهورت كثير من المباني القديمة التي أنشئت قبل الحرب العالمية الثانية (١٩٣٩ – ١٩٤٥) م وتآكلت بسرعة شديدة لانعدام صيانتها وأغلبها طبقات شعبية.

– كانت المناطق القديمة ولا تزال مقصد المهاجرين إلى المدينة بحثا عن عمل، لرخص أسعارها وقربها من مناطق العمل مما أدى إلى تكدس السكان بها والضغط على مرافقها وتدهور مبانيها نتيجة لذلك.

ج-المناطق العشوائية: هي المناطق التي تنشأ عشوائيا و تعاني من مشاكل في جميع جوانبها سواء كانت جوانب عمرانية او غير عمرانية. كما وتختلف اسباب وجود هذه المناطق ، لكن هناك عدد من السمات الخاصة بهذه المناطق:

– السمات الاقتصادية والاجتماعية:(تدني مستوى الدخل، نوعية المهن الغالبة،عمل المرأة، ارتفاع الكثافة السكانية الكلية،ارتفاع معدل المشاركة في المسكن، ارتفاع معدل التزاحم للحجرة الواحدة، أصول السكان وعاداتهم وسلوكياتهم، نوعية الأسر، حجم الأسرة، انتشار الأمية، ارتفاع نسبة المشاكل الاجتماعية و سوء الحالة الصحية).

– السمات العمرانية:(– المستوى الرديء لغالبية المساكن ومخالفتها لقوانين المباني وقواعد التنظيم، حفر مساحات قطع الأرض والوحدات السكنية،ضيق الشوارع، افتقار خدمات البيئة الأساسية، تداخل الأنشطة المختلفة مع المناطق السكنية، عدم وجود خدمات اجتماعية والافتقار إلى المساحات الخضراء والمفتوحة).

٥-٢اساليب ومبادىء التعامل مع المناطق العربية القديمة

Method and Principles of Managing Arab Historical Areas

من خلال دراسة ومقارنة هذه العمليات التخطيطية أمكن تصنيف عدد من هذه الأساليب التي تتقارب إلى ثلاث مجموعات رئيسية متجانسة هي:

– المجموعة الأولى: أساليب تحدث تغيرات جذرية في البيئة وتشمل سياسات:

إعادة التعمير Redevelopment، الإزالة Clearance، الإحلال Replacement ..

– المجموعة الثانية: أساليب ترتبط بأي منطقة عمرانية متدهورة تعاني من مشاكل بيئية وعمرانية وتشمل:

– الارتقاء Upgrading، التأهيل Rehabilitation، التحسين Improvement، التجديد الحضري Urban Renewal..

– المجموعة الثالثة: أساليب ترتبط بالمناطق ذات القيمة المعمارية والعمرانية والمناطق ذات القيمة التاريخية وتشمل: المحافظة Conservation، الصيانة Preservation، الترميم Restoration الحماية Protection ، النسخ والتكرار Réplication..وسوف تقتصر الدراسة على تعريف الاساليب والمفهوم ونوعية المناطق والعناصر التي يتعامل معها والتي تدخل في إطار الاهتمام بمعالجة المناطق العربيةالقديمة والارتقاء بها،وتوضح الجداول التالية مجموعة الأساليب:

جدول(٣)(أ) الاسلوب المستخدم للتعامل مع المناطق القائمة بالمدن(الحماية-الترميم-المحافظة والوقاية-الازالة-الاحلال التدريجي)
(اعداد الباحث: لولح-١٩٩٤،عيسوي-١٩٩١،ماهر-١٩٧١)

الأسلوب المستخدم تخطيطيا للتعامل مع المناطق القائمة بالمدن	مفهومه	نوعية المناطق التي يتعامل معها	العناصر التي يتعامل معها
الحماية **Protection**	هو أن يكون الهيكل الإنشائي بحاله جيدة، وكذلك المظهر الداخلي والخارجي، وتكون الحماية لمبان بعينها أو للبيئة العمرانية العامة.	المناطق السكنية التاريخية. المناطق الأثرية. المناطق الحديثة ذات الطابع الفريد والمميز.	١-المنشأ والبيئة المحيطة به. ٢-حماية الصورة البصرية العامة للمنشأ.حماية أي نشاط اجتماعي أو اقتصادي يعتبر سمة للمنطقة الواقع بها المنشأ.
الترميم **Restoration**	هو بناء الأجزاء المتهدمة من المبنى أو إصلاح الأجزاء، وهو أسلوب يرتبط بشكل كبير بأعمال الأثريين.	المباني الأثرية أو ذات الأهمية التاريخية.	تحقيق اتجاه سلامة المنشأ.
المحافظة **Preservation** **الوقاية** **Conservation**	هو المحافظة على الطابع المعماري أو الشكل الخارجي للمنشأ. والعمل على الإصلاحات وإزالة التعديات. على الأثر نفسه ودراسة الوسط المحيط وعمل الاحتياطات اللازمة لضمان عدم التأثير السلبي للوسط المحيط على الأثر نفسه. urban conservation policy=change control(بشندي،١٩٩٨)	المباني بالمناطق التاريخية التي تخربت أو تعرضت إلى تعديلات جوهرية.المباني بالمناطق السكنية المستحدثة بهدف العودة إلى الأصالة وإحياء التراث الحضاري والتخطيطي والمعماري.	المحافظة على الطابع المميز داخل المناطق التاريخية.
الإزالة **Clearance**	هو العمل على إزالة الأحياء المتدهورة للعمل على تحقيق مناطق غير متدهورة عمرانيا واجتماعيا وسياسيا وقوميا والعمل على إزالة مناطق سكنية فارغة مع مراعات: تقدير تكاليف الإزالة. وحصر السكان وتوفير إسكان بديل.	المناطق المتدهورة السكنية. ممثلا انعدام التخطيط وازدحام المدن الصناعية وسوء حالة المساكن كان لها اثرها السيء من النواحي الاجتماعية والاقتصادية والصحية	١- الجانب العمراني : ا-البنية الأساسية. ب-الخدمات العامة. ج- الكتلة المنية (منطقة oldham بريطانيا) ٢- الجانب الاجتماعي(منطقة pruittigoeاميركا) ٣-الجانب السياسي. ٤- الجانب الاقتصادي القومي.
الإحلال التدريجي **Replacement**	هو إحلال المساكن المتدهورة بمساكن جديدة وتوفير بيئة صحية أفضل وقد يكون الإحلال كاملا أو جزئيا مع وضع برامج زمنية يتم على أساسها إحلال المساكن الرديئة حسب الأولويات الموضوعة.	المناطق المتدهورة.	بنية صحية أفضل. تغير الظروف الاجتماعية السيئة. تسكين السكان.

جدول(٣)(ب) الاسلوب المستخدم للتعامل مع المناطق القائمة بالمدن(الاصلاح والتجديد-اعادة التركيب والنقل الى مكان جديد التحديث (اعداد الباحث: محمد-١٩٩٤،مصطفى-١٩٩٤،ياسين-١٩٩١)

الأسلوب المستخدم تخطيطيا للتعامل مع المناطق القائمة بالمدن	مفهومه	نوعية المناطق التي يتعامل معها	العناصر التي يتعامل معها
الإصلاح والتجديد **Urban renewal**	هو العمل على اصلاح وتجديد الهيكل العمراني دون الاهتمام بالهيكل الاجتماعي والاقتصادي وبفرض الحفاظ على الثروة العقارية ورفع قيمتها. وقد يشمل أعمالا محدودة لأساليب الإزالة والترميم والمحافظة.	المناطق السكنية ذات الحالة المتوسطة.	الاهتمام بالهيكل العمراني. مباني – المرافق العامة – بيئة عامة. (تحويل مقر سراي الجزيرة إلى فندق ماريوت عمر الخيام الزمالك-حيla villette paris)-كمبون المانيا الغربية.
إعادة التركيب **Reconstitution** **النقل إلى مكان جديد** **Relocation**	لا تستخدم على نطاق واسع وهي مدخل آخر لسياسة الحفاظ	المراكز التاريخية المتدهورة. المباني الأثرية والتاريخية	معبد ابو سنبل مصر القيم الفنية والجمالية
التحديث **Modernisation**	هو تحسين حالة المساكن وخاصة القديمة والبيئة المحيطة بها. ويكون تحسين حالة المساكن بتحديثها في الداخل وذلك بإدخال الخدمات الحديثة إليها لتناسب الحياة العصرية، دون المساس بقيمتها الفنية والمعمارية وكذلك بتجديدها من الخارج، وبتحويل قيمة المبنى المادية إلى الارتفاع.	المناطق القديمة المتدهورة.	المسكن والبيئة المحيطة به: ١- تحسين ظروف المسكن والعمل على رفع مستواه. ٢- التركيبات الفنية مياه وغاز وتدفئة وإضافة خدمات حديثة. ٣- إنشاء المبنى: إصلاح العناصر الحاملة للمبنى والقشرة الخارجية. ٤- البيئة المحيطة مواقف سيارات وتطوير الأبنية الموجودة – وضع صفائح القمامة – تأكيد المداخل والممرات.

جدول(٣)(ج) الاسلوب المستخدم للتعامل مع المناطق القائمة بالمدن(الارتقاء-التقوية-الوقاية-النسخ-الاحياء-الصيانة-اعادة الاستعمال
(اعداد الباحث: ابراهيم-١٩٨٦،التخطيط العام-١٩٨٧)

الأسلوب المستخدم تخطيطيا للتعامل	مفهومه	نوعية المناطق التي يتعامل معها	العناصر التي يتعامل معها
الموقع والخدمات **Location and Services**	هو طريقة من طرق بناء المساكن لحل مشكلة الإسكان لمحدودي الدخل بالجهود الذاتية بالتعاون بين الدولة والسكان، وذلك بقيام الدولة بتوفير الأراضي المناسبة وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات اللازمة، وقد تقوم ببناء نواة مسكن، ويقوم السكان ببناء مساكنهم أو استكمالها بالجهود الذاتية من خلال تدرج العمل على مراحل زمنية حسب توافر الموارد المائية.	المناطق الفضاء وذلك في الحالات التالية: ١- على الحدود الخارجية للمدن القائمة. ٢- في المدن والمجتمعات الجديدة. ٣- بداخل المدن القائمة.وقد تكون المناطق الفضاء داخل المدن أو على حدودهاالخارجية مجاورة لمناطق متدهورة.	الجانب العمراني: ١- البنية الأساسية. ٢- الخدمات العامة. ٣- الكتلة المبنية (المساكن...).
اعادةالتأهيل **Réhabilitation**	هو حماية للحاضر في توافق مع المستقبل وسيعمل هذا الأسلوب لكل من المستوى المعماري والتخطيطي وهو إعادة صياغة وتأهيل المباني العمرانية لأداء وظيفتها التي فقدتها نتيجة لعدم ملاءمتها للتغيرات المتلاحقة.	المناطق العمرانية المتدهورة التي تعاني من مشاكل بيئية وعمرانية.	الجانب العمراني: تغير استعمالات و إشغالات. إعادة المباني القديمة للاستعمال، معالجة المباني داخليا وخارجيا. (محطة سكة الحديد بباريس
التحسين **Improvement**	وهو العمل على إزالة المؤثرات التي تهبط بمستوى المنطقة وهو معالجة موضوعية مؤقتة للأوضاع الحالية والعمل على حل مشاكل الحركة بالمنطقة وتحويل اتجاهاتها وتوفير أماكن الانتظار، وصيانة المرافق العامة.	المناطق العمرانية المتدهورة التي تعاني من مشاكل بيئية وعمرانية.	رفع مستوى الخدمات تحسين المساكن من الداخل والخارج.
إعادة التعمير **Redevelopment**	وهو أسلوب لتطوير المناطق العمرانية والاهتمام بالجانب الاقتصادي لتحقيق هذا الجانب مثل إزالة المناطق المتدهورة بالكامل. وعدم الإهتمام بالبيئة الاجتماعية بالإضافة إلى تكاليف باهظة لإعادة الإعمار.	المناطق العمرانية المتدهورة.	الجانب الاقتصادي.
إعادة البناءوالانشاء **Recosruction**	إعادة بناء المبنى التاريخي بواسطة مواد جديدة لإعادة بناء مركز تاريخي وهو عبارة عن نسخ دون تغيير.	المباني الأثرية والتاريخية.	المبنى. (قصر روان بسترا سبورج في فرنسا).

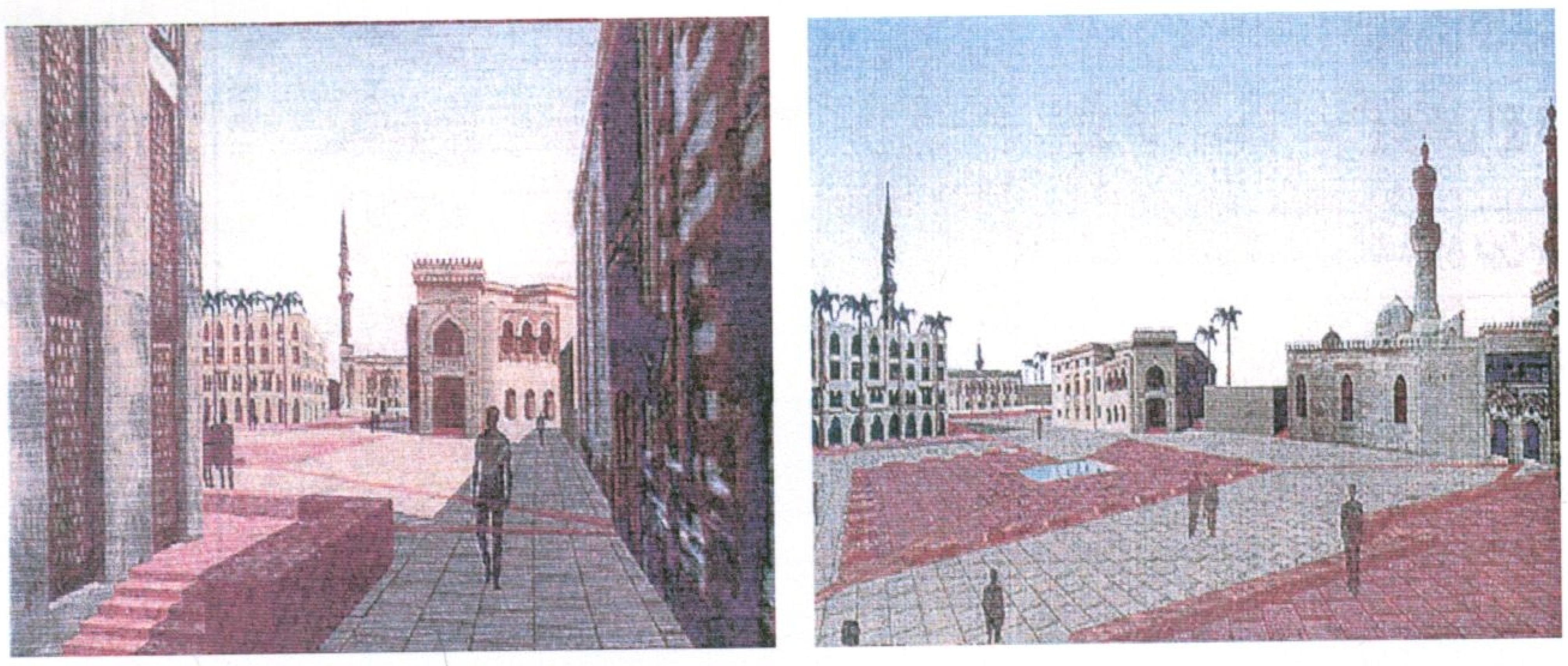
جدول(٣)(د) الاسلوب المستخدم للتعامل مع المناطق القائمة بالمدن(الارتقاء-التقوية-الوقاية-النسخ-الاحياء-الصيانة-اعادةالاستعمال)
(اعداد الباحث: ابراهيم-١٩٨٦،التخطيط العام-١٩٨٧)

لأسلوب المستخدم تخطيطيا للتعامل	مفهومه	نوعية المناطق التي يتعامل معها	العناصر التي يتعامل معها
الارتقاء Upgrading	هو تحسين الوضع إلى الأفضل منه، وهو عملية نسبية يتم فيها رفع الحالة العامة لمنطقة سكنية ما، من درجة إلى درجة أفضل منها. ويتناول الارتقاء الجوانب العمرانية الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع. ويتم تدريجيا بدون أحداث تنقلات اجتماعية أو اقتصادية كبيرة، ويقوم أساسا على مساهمة المجتمع وذاتية التمويل.	المناطق السكنية المتدهورة كالمناطق القديمة والعشوائية.وهو اسلوب يصلح استخدامه لتحسين وضع مدينة صيدا القديمة.	١- الجانب الاجتماعي. ٢- الجانب العمراني. - البنية الأساسية. - الخدمات العامة. - الكتلة المبنية.
تقوية المبنى Consolidation	تدعيم وتقوية إنشائية للتأكيد على استمرارية بقاء المبنى وترابطه الإنشائي.	المباني الأثرية والتاريخية.	هيكل البناء(.كاتدرائية يورك بانكلترا.الجامع الأزهر بالقاهرة).
الوقاية من التحليل Prévention	حماية المبنى في التدهور من خلال حماية المواد المكونة للمبنى من العوامل الطبيعية.	المباني الأثرية والتاريخية.	حماية مواد البناء. (تمثال أبو الهول).
النسخ Reproduction Copy With Change	صورة طبق الأصل لعناصر التراث العمراني. ويمكن إعادة بنائها وفق الوثائق المتاحة.وقد تكون النسخة الجديدة دقيقة عن الاصل وهذا من اخطر التدخلات	المباني الأثرية والتاريخية.	الجانب العمراني. (منطقة سوليدير وسط بيروت).
الأحياء Revitalisation	المحافظة على القيم المعمارية والتراثية ودمجها مع التطور التكنولوجي والتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للحالة الحاضرة.	المباني الأثرية والتاريخية.	القيم المعمارية والتراثية. إحياء مدينة الدرعية القديمة بالرياض.
الصيانة Maintenance	الحفاظ على كل عناصر أو مكونات متهالكة من المبنى وما يحيط به في مستوى مقبول بفرض إعادة الاستخدام.	المباني الأثرية والتاريخية.	الجانب العمراني. المنطقة المحيطة بجامع الجبلاني بغداد.
اعادة الاستعمال Adaptive reuse	الحفاظ على القيمة التاريخية والمعمارية والعلمية.بحيث تلائم التطور وتضمن استمرارية صيانته والمحافظة عليه بصورة عملية وهو يحدث اقل تغير ممكن في الداخل ولا يحدث تغير في الواجهات الخارجية	تهتم بالقيمة النفعية (الوظيفية)والملائمة الاقتصادية للمباني الاثرية والتاريخية (aga khan – ١٩٨٣)	حمام شاهين -لاهور باكستان

الفصل السادس: الارتقاء...اسلوب التعامل مع الانسان والمكان

Upgrading .. Method Addressing People and Place

بدأ مفهوم الارتقاء بالبيئة العمرانية في المجتمعات النامية يظهر كبديل لاعادة تخطيط المناطق العشوائية بعد ان ثبت عدم فعالية الاساليب والنظريات التخطيطية التقليدية وجدواها خاصة في الدول المحدودة الامكانيات في التنمية العمرانية، وقد بدأ هذا المفهوم يدخل بعض المدن من خلال مشروعات المعونة الفنية الاجنبية. وسنتناول اسلوب " الارتقاء " والتعرف على مفاهيمه والهدف منه دراسة الجوانب العمرانية وغير العمرانية لعملية الارتقاء ، ثم التركيز على السياسات التي تقوم عليها مشروعات الارتقاء حيث انه الاسلوب الممكن للتعامل معه مع منطقة الدراسة التطبيقية " منطقة صيدا القديمة ". تختلف طبيعة الارتقاء في التعامل مع المناطق السكنية القائمة ، فهو يحافظ على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها ذات قيمة اقتصادية، ويعمل على تنميتها وزيادة قيمتها العقارية . كما انه يستعمل التنمية الاجتماعية الاقتصادية كأسلوب لانجاح التنمية العمرانية.



شكل ٢١. مناظير لمنطقة الجمالية الساحة الرئيسية لمسجد الحسين وتطبيق فكرة الإرتقاء ومن خلاله يمكن اعادة الحياة للانسان والمكان
(مايو- ٢٠٠٠: ٢٩)

تم اختيار اسلوب الارتقاء لنه يعني في مضمونه تحسين الوضع الى الافضل منه، وهنا تصبح عملية الارتقاء نسبية وان صورة الارتقاء بمنطقة سكنية ما تختلف عن صورة الارتقاء بمنطقة سكنية اخرى، كما تختلف من مجتمع لآخر حسب العادات الاجتماعية والنشاط الاقتصادي للسكان. و تختلف من دولة لدولة حسب الظروف العامة والمناخ السياسي والاجتماعي والاقتصادي (معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا، ١٩٨٣) ويحتوي مشروع الارتقاء اعمالا للازالة ، وللترميم والاحلال التدريجي، كما يمكن ان يحتوي ايضا" بعض اعمال الحماية والمحافظة والتجديد والتحديث، والمناطق التي تتطلب الارتقاء هي المناطق التي تدهورت بعض او كل مبانيها وتفتقر الى المرافق والخدمات مع وجود مشاكل اجتماعية عديدة في احيان كثيرة. وقد تكون المشاكل العمرانية نتيجة للمشاكل الاجتماعية او العكس.

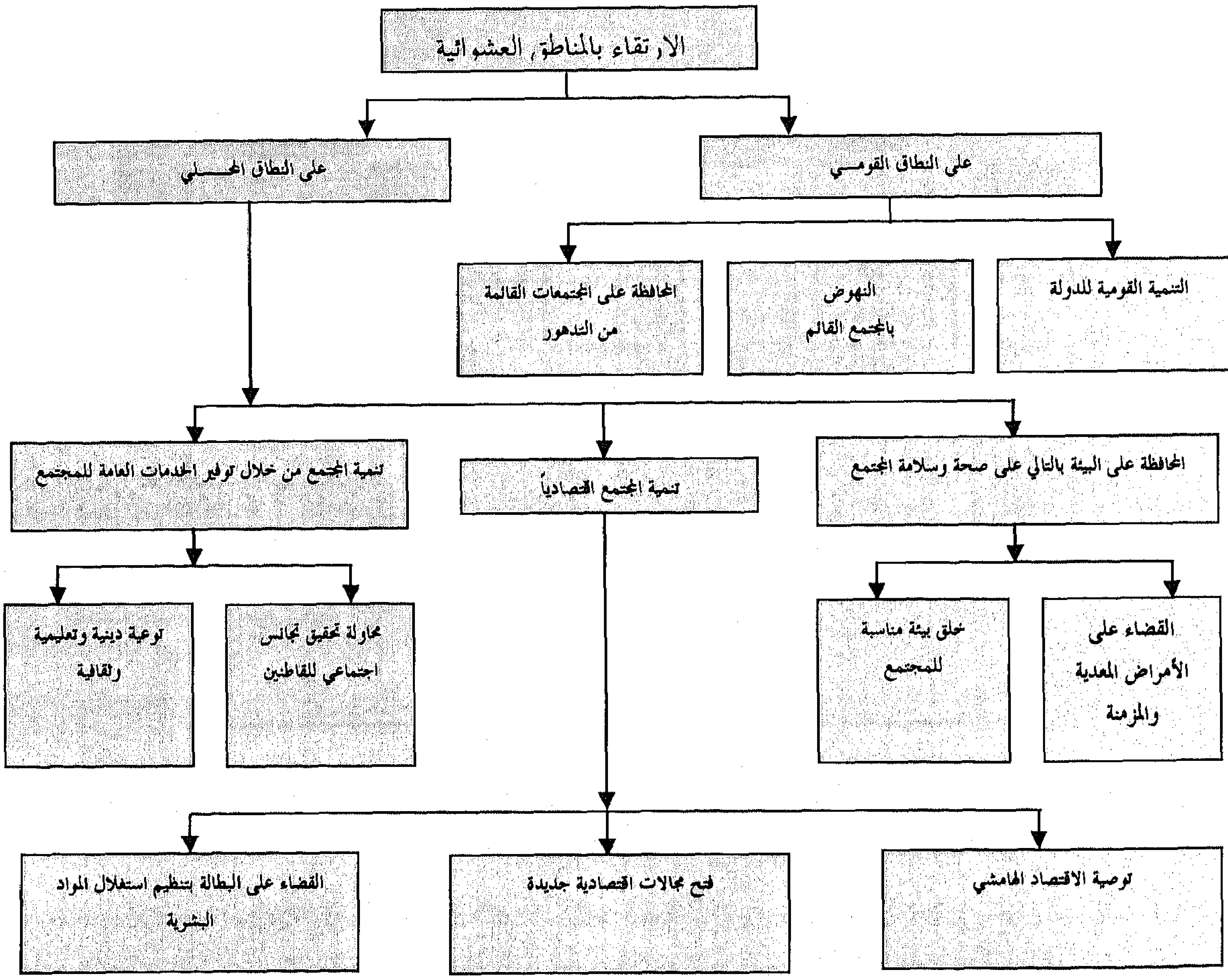
٦-١مفهوم ومعايير وشمولية الارتقاء Conception and Criteria and Comprehensiveness of Upgrading

٦-١-١مفهوم الارتقاء :Conception of Upgrading

الارتقاء في معناه البسيط هو تحسين الوضع القائم الى وضع افضل منه عن طريق تطوير البيئة الحضرية في جميع جوانبها سواء كانت جوانب عمرانية او جوانب غير عمرانية (اجتماعية / سياسية / اقتصادية). " وتختلف طبيعة مفهوم الارتقاء ، عن باقي وسائل التعامل مع المناطق السكنية القائمة ، وقد يتشابه " الارتقاء " في بعض اوجهه مع " الاصلاح والتجديد " ، الا ان الاخير يتعرض فقط الى الجانب العمراني او المادي ، بينما يتعرض الارتقاء الى كل من الجانبين الاجتماعي و الاقتصادي بالاضافة للجانب العمراني ". (ابراهيم،١٩٨٢) وفي مشروعات الارتقاء ، تحتاج اعمال الارتقاء بالجوانب الاجتماعية زمنا" اطول من اعمال الارتقاء بالجوانب الاقتصادية ، وتلك تحتاج زمنا" اطول

من اعمال الارتقاء بالجوانب العمرانية . " ويعتبر اسلوب الارتقاء اسلوبا" مناسبا" للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة ، والتي لا تتحمل ميزانيتها مصاريف كبيرة حيث ان ربطها للتنمية العمرانية مع التنمية الاجتماعية والاقتصادية امرا حيويا للحصول على تمويل . وتختلف عملية الارتقاء من حي لاخر تبعا للخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ، كما تختلف من دولة لأخرى حسب الظروف العامة والمناخ السياسي والاجتماعي والاقتصادي". " والمناطق التي تتطلب الارتقاء هي المناطق التي تدهورت بعض او كل مبانيها وتفتقر الى المرافق والخدمات مع وجود مشاكل اجتماعية عديدة في احيان كثيرة ، وقد تكون المشاكل العمرانية نتيجة للمشاكل الاجتماعية او العكس ". (ابراهيم ،١٩٨٦). فالإرتقاء في مفهومه الشامل هو تطوير البيئة الحضرية في جميع جوانبها ، في مجال العمران ، بمعنى تحسين شبكة البنية الاساسية من طرق وشبكات مياه وصرف صحي وكهرباء .. ، وتحسين الفراغات العمرانية وتشكيلاتها . وفي مجال الاجتماع يعني الارتقاء بالانسان وسلوكياته وعاداته وتقاليده ، وفي مجال الاقتصاد يعني تنمية الدخول وتطوير الاعمال الانتاجية من اجل رفع مستوى المعيشة.

ومن هنا يختلف مفهوم الارتقاء باختلاف المعايير ويكون الهدف هو تنمية المجتمع والفرد ، وبالتالي البيئة التي يعيش فيها الانسان بنشاطاته وممارساته المختلفة في توافقية تجمع فيما بين الفكر العمراني والاجتماعي والاقتصادي والسياسي من اجل الوصول الى مفهوم كامل وشامل للارتقاء . ويمكن القول ان العديد من دول العالم الثالث ، اتجهت الى ارتقاء المناطق السكنية المتدهورة، حفاظا على الاستقرار السياسي والاجتماعي للبلاد .(كما يظهر في الشكل ٢٣).



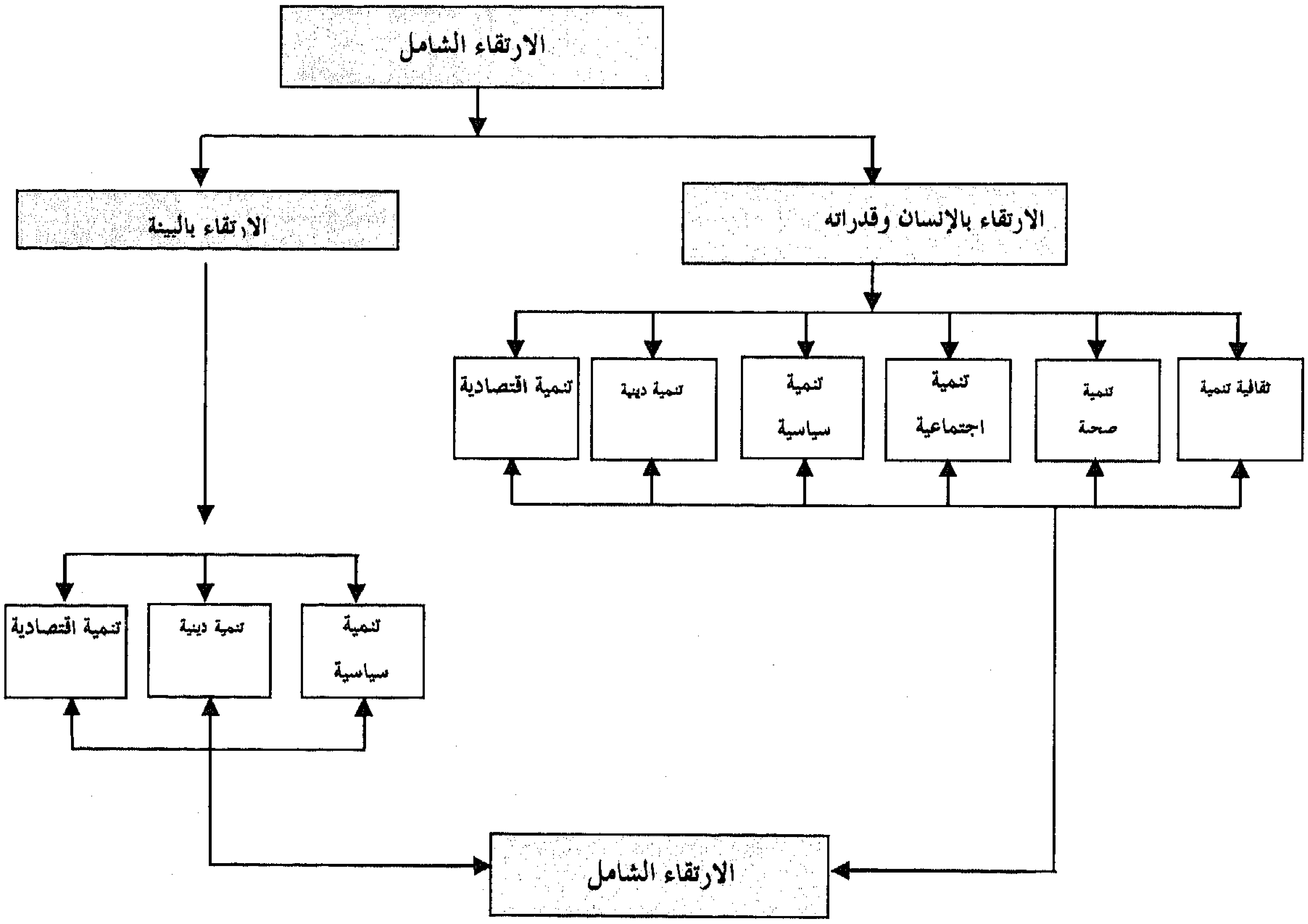
شكل٢٢. يوضح الرسم البياني أهمية الارتقاء والتحسين للمناطق العشوائية سواء على المستوى القومي او على النطاق المحلي مرورا بتنمية الدولة والنهوض بالمجتمع وصولا فتح مجالات اقتصادية واستغلال الموارد البشرية (سليمان-١٩٩٦: ٥٦).

٦-١-٢ شمولية الارتقاء The Comprehensivness Concept of Upgrading

الارتقاء في مفهومه الشامل هو تطوير البيئة الحضرية في جميع جوانبها (عمراني / اجتماعي / اقتصادي) ، ويأخذ الارتقاء عدة مجالات وتشمل(ابراهيم -١٩٨٦):

- المجال الشامل : هو الارتقاء بشقيه الاجتماعي والاقتصادي وكذلك الارتقاء بالمباني والخدمات وشبكات البنية الاساسية.

-المجال النوعي: وفيه يتم التركيز على مجال واحد او اكثر ويتم اهمال باقي المجالات ، وتشمل الارتقاء بالبنية الرئيسية وبصفة عامة فمن الافضل تناول مشروع الارتقاء من منطلق شمولي حيث ان المجال الشامل يحمل في طياته المجالات النوعية ويتيح حل مشاكل موقع المشروع ، بعكس المجالات النوعية التي تهدد الاهداف المرجوة من مشروع الارتقاء ، حيث ان اهمال احد المجالات سيؤدي الى فشل النجاح الذي تم التوصل اليه من خلال مجال اخر. ويمكن اللجوء الى الارتقاء النوعي في اضيق الحدود ، وفي واحدة من الحالات الاتية : كمرحلة اولى لبرنامج الارتقاء الشامل تتبعه مراحل اخرى تتكامل معه، كمشروع تجريبي لقياس ردود الافعال واستقراء تجاوب المجتمع مع اعمال الارتقاء المطلوبة وكحالة نقص الموارد المالية المتاحة وعدم امكانية توفير التمويل اللازم لمشروع الارتقاء الشامل .

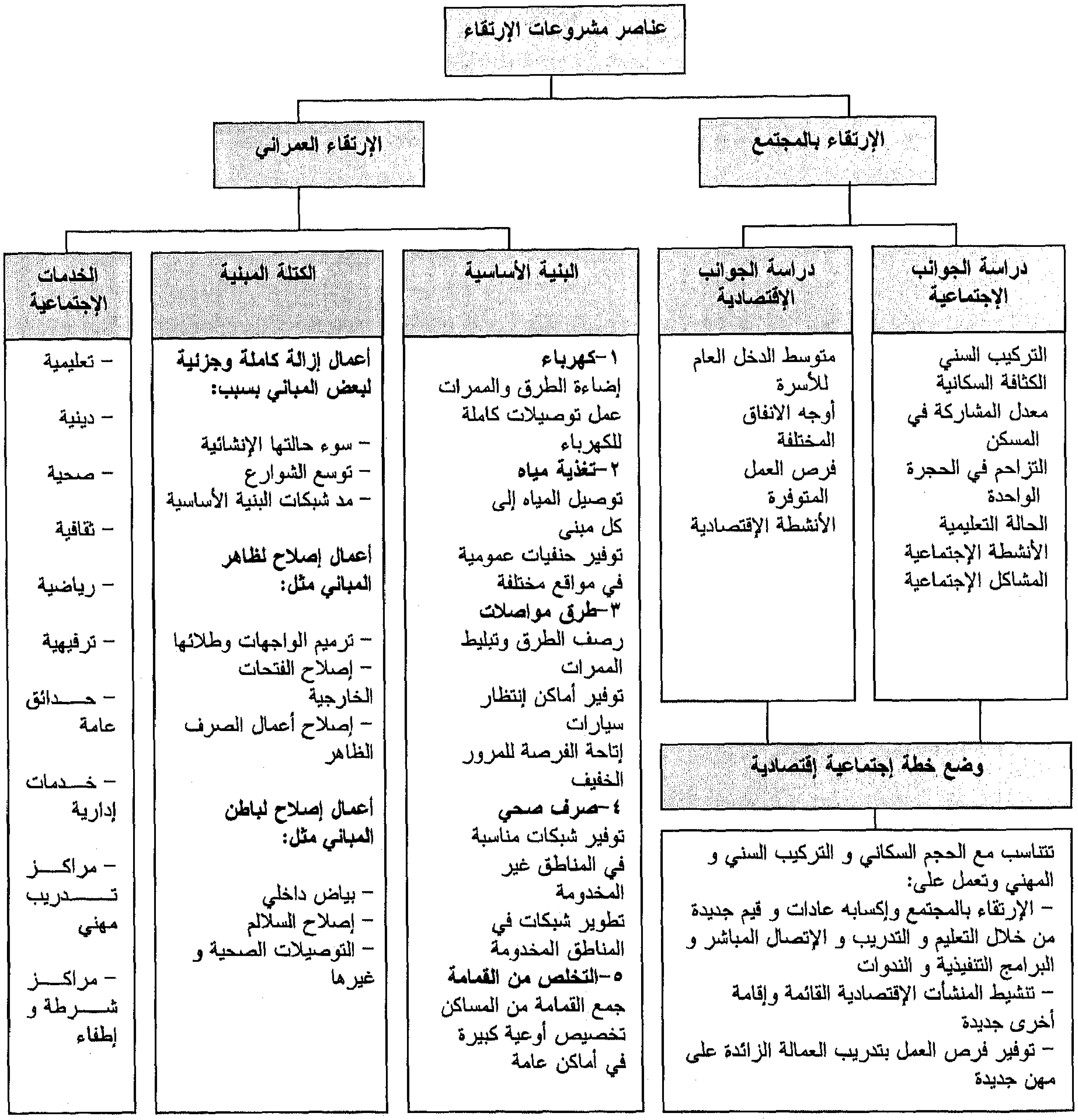


شكل رقم (٢٣):يوضح الرسم البياني الرؤيا الشاملة من خلال شمولية الارتقاء للمجالات النوعية: (إبراهيم، ١٩٨٦: ٢٧).

٦-١-٣ تدرج الارتقاء Upgrading as a Gradual Process

الارتقاء عملية متدرجة ولا تحتمل الطفرات ، ولا تستهدف عملية الارتقاء توصيل الموقع المراد اعداد المشروع له الى درجة الكمال ، لأن هذا لا يعتبر ارتقاء ولكن يعتبر طفرة في التحول الاجتماعي والاقتصادي والعمراني والبيئي لموقع المشروع. ومن منطلق ان شمولية الارتقاء تعني الارتقاء بالمستوى الاجتماعي والاقتصادي والكتلة المبنية والبنية

الاساسية، وحيث ان التحول الاجتماعي يحتاج الى زمن طويل وجهد كبير للحصول على نتائج ملموسة، والتحول الاقتصادي يحتاج الى جهد اقل وزمن اقل للحصول على نتيجة اكبر نسبيا ، بينما احداث التحول العمراني يمكن انجازه في زمن اقصر وبجهد اقل نسبيا للحصول على نتائج سريعة (مركز الدراسات، ١٩٨٨)، ومن هنا نجد ان مشروع الارتقاء يستدعي التدرج في عملية الارتقاء كاسلوب مناسب للتنسيق بين الارتقاء في المجالات النوعية المختلفة وبحيث يكون العطاء في مشروع الارتقاء بقدر الاحتياج الفعلي للمجتمع . (شكل ٢٤).

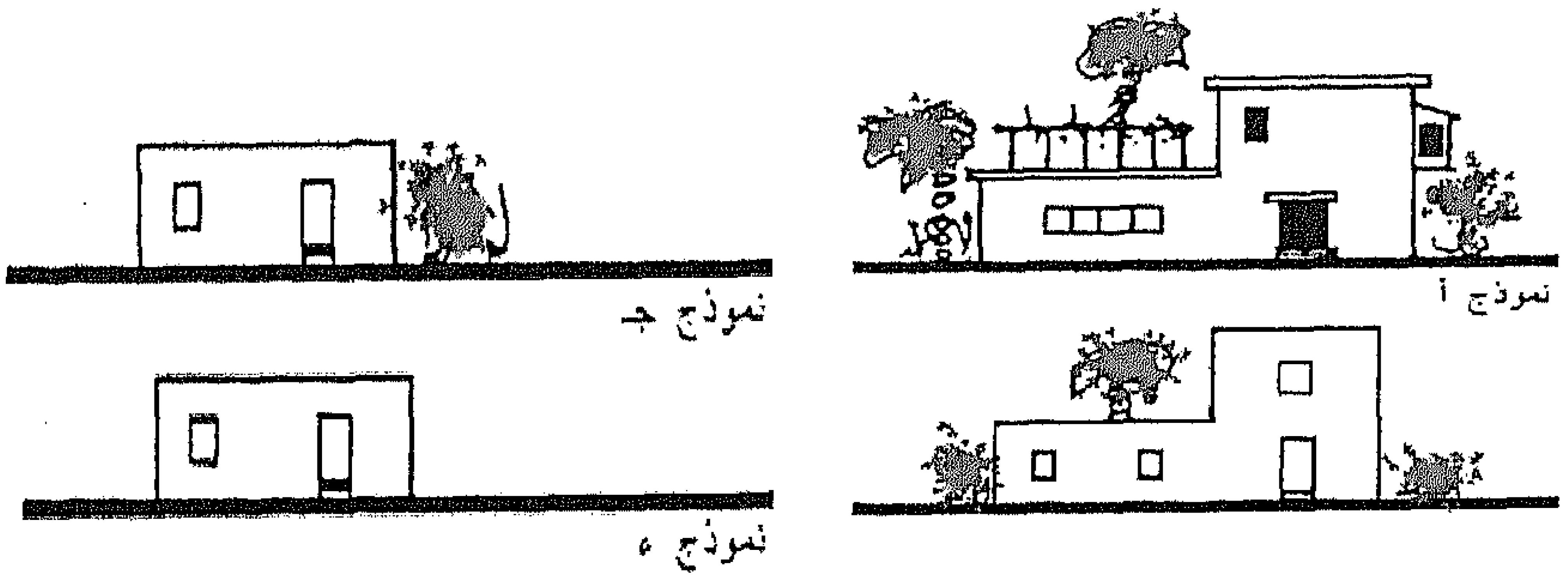


شكل ٢٤. هيكلية مشروع الإرتقاءبالتوازن بين الارتقاء العمراني والاجتماعي (اعداد الباحث عن ياسين–١٩٨٦)

٦–١–٤ معايير مشروع الارتقاء Standers of Upgrading Project

بناء على تقييم حالة المنطقة قبل مشروع الارتقاء، واللقاءات الشعبية مع السكان والقيادات الاجتماعية وذلك لاستطلاع الرأي ومعرفة المشاكل والاحتياجات الفعلية للمنطقة، يتم وضع معايير ومعدلات لمشروع الارتقاء، وتختلف هذه المعايير من مشروع لآخر ومن مكان لآخر ومن زمن لآخر، كما قد يختلف بتغير الظروف الاجتماعية

والاقتصادية والحضارية والبيئة ولا يمكن القول بأن معايير ومعدلات معينة قد اثبتت نجاحها في مشروع ما انها ستكون ناجحة في مشروع اخر تختلف فيه الظروف. وهذا لا يعني انه لا يمكن الاستفادة من المشاريع والخبرات السابقة بل يعني انه لا يمكن نقل حرفية المعالجات والاساليب والمعايير بل يمكن الاستفادة من بحث وتصميم ايجابيات وسلبيات المشروع وتطبيقه والاسباب التي ادت الى ذلك بهدف الاستفادة من تجربة الاخرين. وكمثال ما نراه من اختلاف في النظر الى قيمة الشيء .ويظهر الشكل ٢٥ اختلاف المعايير بين الوحدات وبالتالي اختلاف التقييم.



شكل ٢٥. إختلاف المعايير والمقاييس من مشروع لآخر ومن مكان لآخر حسب الظروف والبيئة وتقييم المشروع (إبراهيم – ١٩٨٦: ٢٣)

٦-٢الجهود والجهات المساهمة في مشروع الارتقاء

Roles and Parties Involved in The Upgrading Project

وهي من العناوين الاساسية لانجاح مشروعات الارتقاء و تشمل الجهود الذاتية ومصادر التمويل وكيفية استثمار المشاكل القائمة بالاضافة الى تنوع الجهات المساهمة في مشروعات الارتقاء. (ابراهيم، ١٩٨٨)

٦-٢-١الجهود الذاتية كأداة اساسية في الارتقاء Self help as a Major Incentive of Upgrading

حيث ان مشروع الارتقاء يستهدف اولا واخيرا المجتمع ، وبالتالي يجب ان يكون مشروع الارتقاء قادرا" على استقطاب واجتذاب المجتمع بموقع المشروع بمستوياته او فئاته او اعماره او اجناسه المختلفة وذلك للمشاركة بالجهود الذاتية في مجالات العمل المختلفة بالمشروع . ويعتبر مفهوم الارتقاء مشاركة بين كل من الدولة والمجتمع وفيما يلي دور كل من الأطراف المختلفة على النحو التالي:

– **دور الدولة:** يعتبر دور الدولة من الادوار الهامة في عملية الارتقاء ويعتمد دورها على الآتي (ابراهيم، ١٩٨٨) : اعطاء قوة الدفع الاولى للمشروع واحكام الاشراف والرقابة حيث ان مشاركة الدولة مع المجتمع بجهوده الذاتية يجعل الدولة قادرة على ان توجه عدد اكبر من مشروعات الارتقاء في نفس الوقت وبتكلفة واعباء اقل وتوفير المعونة الفنية وسبل التدريب ومصادر التمويل ونظام الدعم .

– **دور الفنيين والمهنيين:** توفير البيانات اللازمة والخاصة بمنطقة الدراسة وجمع المعلومات والرفع والمسح الميداني والعمراني والاجتماعي واعداد البيانات والدراسات الفنية الضرورية للمسح الاجتماعي والاقتصادي للمنطقة محل الدراسة واعداد المخططات والرسومات والمسوحات الميدانية ومراحل التنمية والتنسيق والبيانات . واعداد مخطط استعمال الاراضي مع وضع المعدلات والمعايير التخطيطية المناسبة لها ،وتقديم المساعدات الفنية في مجالات العمل.

الارتقاء للمعماري : تحسين الشكل المعماري وتطويره وكذلك اصلاح المبنى

وللمصمم الحضري : تطوير البيئة الحضرية التي تتمثل في التشكيلات البنائية وتنسيق الموقع وتحسينها

وللاجتماعين : يعني الارتقاء بالانسان الذي يقيم ويستخدم هذه المباني بسلوكياته وعلاقته الاجتماعية وعاداته وتقاليده

وللاقتصادي : يعني اعطاء السكان ومجتمعهم دفعات جديدة لتحسين دخولهم وتطوير اعمالهم الانتاجية.

والاستعانة بالخبراء والاستشاريين والمتخصصين في المجالات المختلفة لعمليات التنمية والارتقاء في الجهات المركزية ،ومساعدين فنيين في الادراة مثل ادارة المساحة وادراة المشروعات المعتمدة وخبراء في الاقتصاد ودراسات الجدوى واعداد كوادر مالية وادارية لمتابعة الخطة الموضوعة لتنفيذ المشروعات المقترحة.

– **دور القطاع الخاص في الارتقاء بالمناطق القديمة**:الادارات المحلية في معظم بلدان العالم الثالث ترتكز على الاعتمادات المالية التي تخصصها الدولة في ميزانياته لتنفيذ مشاريع التنمية، حيث تقوم هذه الادارات بتحديد الميزانيات المطلوبة لاعمال المرافق والطرق والخدمات الاجتماعية وخلافه بالتعاون مع المسئولين بالسلطة المركزية.وقد اظهرت التجارب السابقة اهمية ايجاد التمويل اللازم لاقامه مشاريع التنمية في الوقت المناسب. كما ان عملية الارتقاء بالبيئة العمرانية لا تعني اقامة الوحدات السكنية فقط ، بل تستدعي توفير الخدمات والبيئة الاساسية، وعليه فان عدم توفر الاعتمادات المالية في الوقت المفترض ان تكون فيه متاحة ، مما يؤدي الىعدم استكمال عملية التنمية والارتقاء. لا تعتمد مصادر التمويل على الاعتمادات المالية التي تخططها الدولة بميزانيتها بل يجب ان ترتكز على مساهمة القطاع الخاص (ياسين، ١٩٨٦). من الضروري تحديد المشاريع التنموية ذات الاولوية وتعني المناطق المراد تحسينها بعد دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع التنموية وتقدير عوائدها الاقتصادية والاجتماعية المتوقعة ومع تزايد المشاكل يتزايد ادراك متخذي القرار تفعيل دور القطاع الخاص للمساهمة في دعم وتجسيد الاهداف الاستراتيجية، وذالك فضلاعن دوره الكبير في تمويل مختلف المشاريع التنموية . فمن هنا اهمية تشجيع مساهمة القطاع الخاص لتبين اقامة مشاريع الخدامات من خلال تطوير لوائح تنفيذية تنظم عملية الاستثمار العقاري والبلدي، وتضمن الربح المناسب لمؤسسات القطاع الخاص . ولا شك ان لهذا التوجه اثره المناسب في تحسين مستويات المعيشة والارتقاء بالبيئة العمرانية لمختلف مناطق المدينة.(مدبولي، ٢٠٠٠).

– **دور الوحدات المحلية** : تلعب الوحدات المحلية دورا اساسيا في مشروعات الارتقاء وتنقسم الوحدات المحلية الى مجموعتين:الاولى دور البلدية والثانية دورالمجتمع

أ– **دور البلدية**: تتوقف زيادة فاعلية دور البلدية على اعطاؤها الصلاحيات والامكانيات المناسبة سواء فنية او متخصصة في المجالات المختلفة .ومطلوب تكوين رأي عام ملم ومساند لاعطاء مقترحات تطوير الادارات التخطيطية بالوحدات المحلية الصلاحيات المناسبة لتنفيذها و لضمان زيادة فاعليتها وتشمل مجموعة من المراحل المتتابعة للمشروعات الجارية في مجال الارتقاء : حصر ومسح عمراني ومسح اجتماعي واقتصادي وتجميع معلومات وبيانات واعداد الكوادر الفنية والتنفيذية من داخل المجتمع للمشاركة في اعداد الخطة ورسم سياسة التنفيذ وتحصيل ودراسة هذه المعلومات للخروج الى التوصيات المطلوبة وترتيب اولويات العمل على مراحل تنفيذية مع تدبير الموارد المالية اللازمة واعتماد المشروعات وتقسيمها الى مراحل والمساهمة في القرارات التنفيذية ،التنفيذ ، ترتيب اولويات العمل على مراحل تنفيذية و المتابعة (تجهيز وتدريب الاطقم الفنية لمتابعة سير العمل ووضع الحلول المناسبة لمشاكل التنفيذ)

ب– **دور المجتمع** : يلعب المجتمع دورا رائدا في الارتقاء الاجتماعي والعمراني

الارتقاء الاجتماعي: حيث ان كل مشروع ارتقاء هدفه الارتقاء بالمجتمع فانه من هذا المنطلق يبرز دور المجتمع في المشاركة بالجهود الذاتية سواء بالمشاركة بالعمل او الرأي او التوعية او التدريب او التمويل حيث ان مشاركة المجتمع هو الضمان الاكبر لنجاح المشروع في مجال تحقيق الارتقاء الاجتماعي بضمان تقبل الناس لمتطلبات التحول الاجتماعي المستهدف من المشروع .

الارتقاء العمراني : توليد روح الانتماء في المجالات العمرانية المادية الاخرى المرتبطة بالبنية الاساسية او الخدمات او الكتلة المبنية . وايجاد روح الانتماء هو الضمان الاكيد لضمان حسن الاستخدام لهذه المكونات المادية، وهذا بالتالي يؤدي الى خفض مشاكل سوءالاستخدام وبالتالي تكلفة اعمال الصيانة والاصلاح والاحلال المبكر .

وكمثال لذلك، يمكن استغلال جهود الشباب وطلاب المدارس مثلا في اصلاح البيئة لتجميل الطرق والممرات، وهي الاعمال التي تحتاج الى مهارة فنية قليلة وقوة عضلية كبيرة وممكن ان تجتذب الشباب من خلال معسكرات للعمل. واستغلال الشباب في هذه الاعمال من ناحية يؤدي الى خفض تكلفة المشروع وبهذا تحقق عائدا اقتصاديا، كما انه من ناحية اخرى يؤدي الى استغلال طاقات الشباب المعطلة خصوصا في العطلات وايجاد روح الانتماء، وبهذا نحقق عائدا اجتماعيا. (ابراهيم، ١٩٨٦). يبدأ دور المجتمع منذ مرحلة جلسات استماع "الفريق البحثي" للسكان واستطلاع رأيهم تجاه المشروع وسياسته التنفيذية، تمهيدا" لاعتماده في المجالس المحلية ويمكن ان يمثل المجتمع مصدرا" من مصادر تمويل مشروع الارتقاء وذلك بتبرعات الاهالي و يوفر جانبا" من العمالة اللازمة لادارة وتنفيذ المشروع والمشاركة بالجهد والعمل، ويمكن ان يتأتى ذلك من خلال ايجاد حوافز سواء مادية او ادبية تشجع وتجذب الافراد للمساهمة بجهودهم في مشروع الارتقاء، وتعتبر مشاركة المجتمع بجهوده الذاتية هي اكبر ضمان لنجاح الاهداف المرجوة من المشروع سواء في مجال تحقيق الارتقاء الاجتماعي او العمراني .

٦-٢-٢مصادر التمويل : Source of Funding

هناك جهات إستثمارية وجهات ليس لها صفة الربح وجهات وهيئات حكومية والمجتمع ومن خلال الجدول (٤) يمكن التعرف إلى الجهات والمساهمات. (علام، ١٩٨٩).

-**تمويل ذاتي** لا يقصد بذاتية تمويل مشروع الارتقاء الاعتماد على المجتمع داخل نطاق المشروع للتمويل ، لأن هذا يدخل ضمن اعمال الجهود الذاتية للمجتمع ، المقصود بذاتية تمويل مشروع الارتقاء هو البحث في امكانية استغلال العناصر والمكونات القائمة والطاقات الكامنة في المشروع للحصول من خلال تنفيذ المشروع على التمويل الذاتي:

– عمل مشروعات ذات عائد اقتصادي مثل:تقسيم اراضي للاسكان على املاك الدولة وبيعها (مشروع حي السلام الاسماعيلية). او اقامة محلات او مخازن او مباني تجارية او صناعية او ترفيهية ، وبيعها او تأجيرها للاهالي ، لجلب عائد اقتصادي للمشروع .واستثمار بعض عناصر المشروع (منشأت اثرية – مراكز تجارية – مباني سكنية وغيرها)

– تقديم خدمات ذات عائد اقتصادي مثل عربة كاسحة لنذح ابار الصرف الصحي في المناطق التي ليس بها شبكة ، وتأجير هذه العربات للاهالي .

– تمليك اراضي وضع اليد للاهالي ، وذلك في حالة البناء العشوائي على ارض مملوكة للدولة ، حيث تستخدم حصيلة الاموال لانشاء المرافق والخدمات اللازمة ومشروع الارتقاء الناجح هو الذي يوفر اكبر قدر من التمويل الذاتي) (ياسين، ١٩٨٦).بحيث يحد من الاحتياج الى تمويل خارجي مع الوضع في الاعتبار ان مسألة تمويل مشروع الارتقاء تعتبر بالنسبة للاجهزة المحلية والحكومية مشكلة اساسية في مجال توفير التمويل اللازم للمشروع خصوصا اذا وضعنا في الاعتبار النظرة الى مشروع الارتقاء على انه ضمن اعمال قطاع الخدمات التي ليس لها أي مورد مالي مباشر او سريع ، بل على العكس فهي بمثابة استهلاك للموارد المالية المتاحة .

كذلك اذا وضعنا في الاعتبار عدم وجود التمويل الكافي لتمويل هذه المشروعات خصوصا مع تكلفتها الكبيرة نسبيا ، ثم اذا وضعنا في الاعتبار النظرة غير الصحيحة لدى الاجهزة المسئولة التي تبعد النظر عن الاحياء المتدهورة وتفضل تركيز الجهود على الاحياء الراقية دون غيرها من الاحياء.

٦-٢- ٣ إستثمار المشاكل القائمة : Positive Investment of Existing Problems

ان الاحياء القديمة تحتاج بالدرجة الاولى الى مشروع الارتقاء، حيث يحتوي على العديد من المشاكل القائمة ا، والخطأ الذي يقع فيه الكثيرين هو النظر الى هذه المشاكل القائمة على انها مسائل سلبية ، يلزم حلها او التخلص منها ، ولا جدال في ان المشاكل القائمة لها جانب سلبي، الا انها قد تحتوي في طياتها " مسائل ايجابية " لو احسن استخدامها ستؤدي بكل تأكيد الى انجاح المشروع واعطاؤه قوة دفع قوية او ستكون بمثابة ضمان او مؤشر على مشاركة المجتمع بجهوده الذاتية في المشروع ، وهذا يستدعي نظرة فاحصة و متعمقة للمشاكل القائمة لبحث كيفية استغلالها لانجاح المشروع، بل قد يكون في عدم ايجاد حلا لأحد هذه المشاكل القائمة في مرحلة مبكرة من مشروع الارتقاء ضمان لنجاح تنفيذ المشروع ، وعلى العكس قد يؤدي التعجل في حل مشكلة اساسية قائمة الى وضع عقبات امام امكانية تحقيق بعض اهداف المشروع الحضرية التي ليس لها عائد مالي مباشر، كما ان المخططون وصانعوا القرار ملتزمين بميزانيات محدودة ، ولذلك فان الدولة لا تستطيع ان تبدأ في مشروعات الارتقاء دفعة واحدة بل عليها ان تسترد الاموال التي انفقت حتى تتمكن من ان تبدأ في مناطق اخرى. فمثلاً يمكن لضمان مشاركة المجتمع بجهوده الذاتية لتحقيق جوانب اساسية في مشروع الارتقاء ، مقابل تثبيت وضع الاقامة والحصول على وثائق ايجار او بيع . ويمكن لتحقيق قدر من التمويل الذاتي للمشروع عن طريق، تمليك الارض للسكان مقابل مبلغ معين تحدده الدولة تبعا" للتكاليف التي سوف تنفقها على المنطقة ويتم استرداد الاموال في فترة زمنية تسمح للسكان بالتمكن من الدفع دون ارهاق في ميزانيتهم.وبذلك تجمع الدولة سعر الارض الذي يستغل لمشروع جديد في منطقة اخرى وهكذا. وفي حالة اخرى تكون ابرز المشاكل هي سؤ حالة المرافق والمساكن ، مما يدفع السكان الى البحث عن اماكن اخرى للاقامة تتوفر فيها المرافق والمسكن الصحي وهذا الوضع يمكن استغلاله كظاهرة ايجابية في حالة الرغبة في تهجير عدد من السكان الى مواقع اخرى بهدف خفض الكثافة السكانية بمنطقة المشروع .

ويعتبر تقدير تكاليف المشروع من الصعاب التي تصادف المخطط الاقتصادي في مشروعات الارتقاء فالمشروعات العمرانية تستغرق وقتا" طويلا" لتنفيذها والاسعار تتغير وتتجه للتصاعد، ولهذا تظهر اهمية تقسيم المشروع الى مراحل متكاملة للتقليل من اثار التغير في التكاليف، وبالتالي يمكن اعادة النظر من وقت لآخر في تقدير التكاليف.

وهنا يمكن اتباع اسلوب الترغيب، فمثلا يمكن تقنين اوضاع واضعي اليد مقابل مشاركتهم في اعمال المشروع.

٦-٢-٤ تنوع الجهات المساهمة في مشروع الارتقاء : Parties Parcipating Upgrading Project

مشروع الارتقاء الناجح هو الذي يعتمد على اكثر من جهة سواء للتمويل او للتنفيذ . وكلما تعددت الجهات التي يمكن ان يجتذبها مشروع الارتقاء كلما زادت فرص نجاح المشروع وكلما قلت احتمالات الفشل . فالمشروع الذي يبني كلية على ان جهة او طرف واحد هو الذي يهتم به يمكن ان يفشل تماما اذا تراجع هذا الطرف او اذا لم يستطع الاستمرارية وبالتالي فكلما تعددت الاطراف كلما قلت هذه الاحتمالات.راجع جدول رقم (٤) وبناء على ذلك، يكون واضحا في مشروع الارتقاء الادوار التي يمكن للجهات المتعددة القيام بها تبعا لتعدد اهتماماتها. كما وأن هناك دور للجهات الحكومية ، وللمستثمر الحر، وللجهات التي ليس لها صفة الربحية، وكذلك دور للمجتمع ودور للمواطن العادي. وتوزيع الادوار تبعا لتوزيع الاهتمام يلقي بعبء نجاح المشروع على عدد اكبر وبذلك تزيد ضمانات نجاح المشروع وان مشروع الارتقاء الناجح لا بد وان يحمل في طياته اكبر فرصة لاستقطاب جهات ذات اهتمامات متباينة للمساهمة في التنفيذ . فالجهات الحكومية يمكن ان يكون دورها في توفير شبكات البنية الاساسية والخدمات وفي ايجاد التشريع والكيان الاداري والتنظيمي. بينما دور المستثمر سيكون في القيام بالمشروعات الاستثمارية سواء تجارية او سياحية او

ترفيهية او صناعية حسب حالة المشروع .وبذلك يساعد على اعمال التنمية ويزيد الدخل والانتاج ويساهم في اعمال التحسين العمراني بالمشروع. والجهات التي ليس لها صفة الربحية كالجامعات والمنظمات الدولية وبرامج المعونة ومراكز البحث يمكن ان يكون دورها في القيام بالأعمال التي لا تدر ربحا وتدخل في نطاق اهتماماتها كتوفير الخدمات والمرافق او ترميم الآثار والمباني التاريخية او اصلاح البيئة العامة او معالجة مصادر التلوث . (ابراهيم، ١٩٨٦)

١- الاعتمادات والقروض والمساهمات الداخلية والخارجية وما يحققه المشروع نفسه من موارد ذاتية .

تعتبر الاعتمادات والقروض والمساهمات والتمويل الذاتي من المصادر الرئيسية للنهوض والارتقاء بالمناطق القديمة.

- **الاعتمادات التي تخصصها الدولة في موازنتها للارتقاء بالمناطق القديمة:** تعتبر هي المصدر الرئيسي للتمويل ان لم يكن الوحيد في هذا الشأن، وان تحقيق الاستمرار والانتظام في عمليات التمويل وتوسيع نطاقها يستوجب وجود مصادر اخرى، وهناك بعض محاولات التحسين والارتقاء التي تستوجب ان تمول فقط عن طريق هذا المصدر : توصيل التمديدات الكهربائية والمائية والصرف الصحي وتمهيد الطرق وتوفير الخدمات العامة من مراكز صحية وثقافية وامنية . كل ما سبق يمول عن طريق اعتمادات الموازنة العامة .

- **القروض بكافة انواعها ومساهمات الافراد:** تمثل القروض احد المصادر الاساسية في هذه المجالات، حيث توضع سياسة للاقراض من خلال احد البنوك القومية وذلك بالتنسيق مع جهاز المشروع واحد هذه البنوك بالاتفاق على اقراض اهالي المنطقة للقيام بأعمال التنمية بحيث يتقدم الراغبون في الاقتراض اليها بتوصية من جهاز المشروع، على ان يتم رد هذه القروض بصورة ميسرة اذا ما توفرت الموارد الذاتية المتعددة للمجالس المحلية والبلدية والتي من حقها فرض الرسوم المتنوعة على الافراد المستفدين من عمليات التحسين والتي يترتب عليها ارتفاع كبير في اثمان الاراضي وفي القيمة الايجارية للوحدات السكنية من جهة ومن جهة اخرى تمثل مدى امكانية الاستفادة من مساهمة الافراد في عملية التمويل اللازمة لعمليات التحسين والارتقاء بالرغم من ان هذه المساهمة تظهر في صورة رسوم وضرائب ، الا انها تعتبر مساهمة مباشرة من خلال رغبة الافراد انفسهم في قيامهم بتحمل نصيبهم من عمليات التحسين والارتقاء من نفقات لازمة لاعمال الترميم وصيانة المباني والبيئة (ياسين ، ١٩٨٦)

- **مساهمات الشركات والهيئات الوطنية:** الشركات والهيئات الوطنية تأخذ اشكالا عديدة قد تكون مالية او عينية ، وغالبا ما تكون هذه المساهمات في مجال الخدمات والبيئة. ففي مجال الخدمات تقوم بعض الجمعيات الاجتماعية او الشركات العاملة بالمنطقة باقامة بعض الخدمات وتقد يمها للجهة المختصة للاشراف عليها، وقد يقومون باستكمال اجزاء منها ، او تقديم تبرع مالي لاقامتها. ومن امثلة هذه المشروعات المساجد والمدارس والوحدات الصحية وساحات الشباب

- **مساهمات خارجية دولية:** عبارة عن مساهمات من جهات دولية مثل منظمات الامم المتحدة او البنك الدولي واجهزة وبرامج المعونات الدولية والحصول على معونات هذه الجهات يكون تابعا لسياسة الدولة وموافقتها.(علام،١٩٨٧)

- **موارد ذاتية يحققها المشروع:** يعتمد هذا المصدر على ان يمول المشروع نفسه من خلال عمل مشروعات ذات عائد اقتصادي مثل عمل مشروع تقسيم اراضي،على املاك الدولة، للاسكان او منطقة صناعية او تقنين وضع ملكية الاراضي وتمليكها لواضعي اليد (ابراهيم،١٩٨٦).

او باقامة مشروعات اسكان وبيع او تاجير الشقق به، او عمل محلات ومخازن وبيعها او تأجيرها، كذلك من خلال تقديم خدمات ذات عائد اقتصادي مثل اقامة مباني تجارية او صناعية او ترفيهية وبيعها او تأجيرها للاهالي... الخ. وذلك لجلب عائد اقتصادي للمشروع (المؤتمر الدولي للسكان- ١٩٩٢).

٦-٣القرارات والتقييم ومستوى التعامل Decisions Evaluations andLevels of Intervention

تحتاج مشروعات الارتقاء الى مستويات متعددة لاتخاذ القرارات وذلك حسب ظروف كل منطقة على حدة،والى عدم وجود تداخل او تعارض بالقرارات،بالاضافة الى اجراء دراسات ميدانية لتقييم الاوضاع القائمة.

٦-٣-١مستويات اتخاذ القرار : Levels of Décision Making

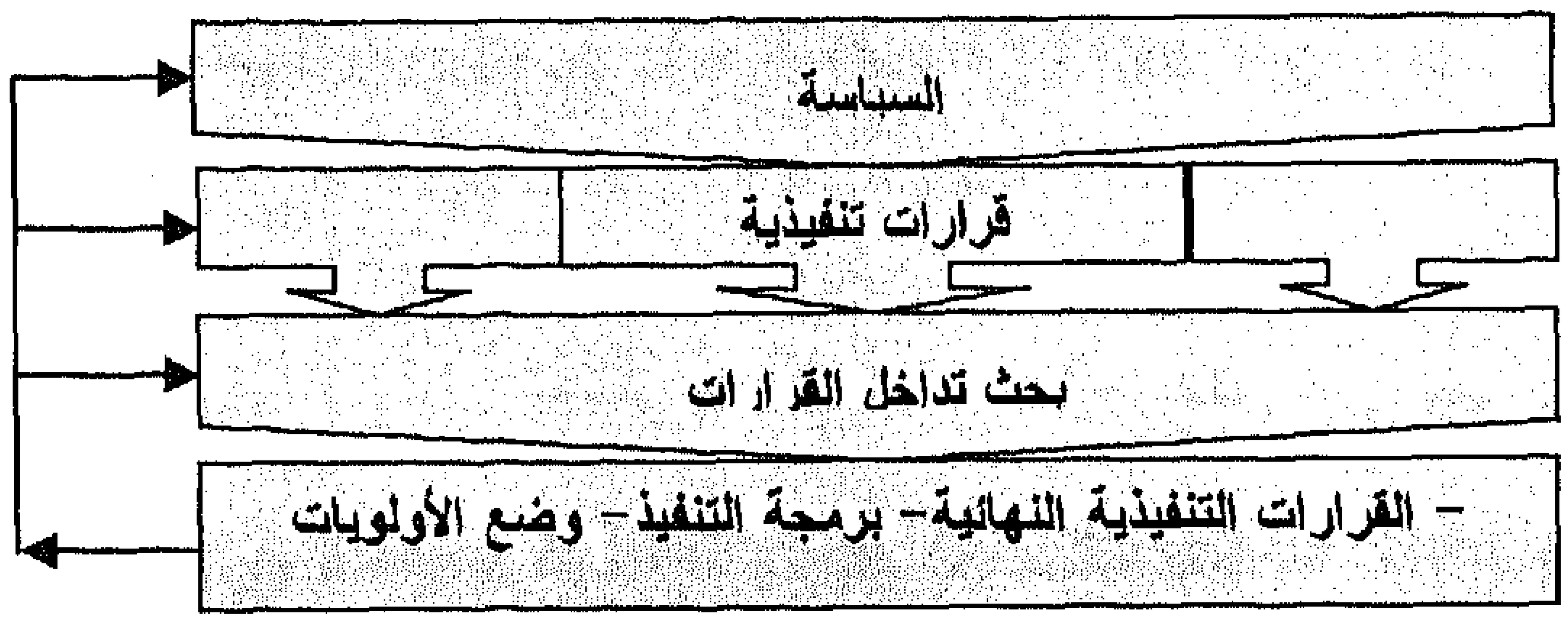
ان بحث مسألة تداخل القرارات يقودنا الى بحث مسألة مستويات اتخاذ القرار . فكل مستوى تخطيطي له حدوده وصلاحياته في اتخاذ القرارات ، وتتدرج مستويات اتخاذ القرار من المستوى القومي الى المستوى الاقليمي الى مستوى المدينة الى مستوى اجزاء المدينة ، ثم تتدرج حتى مستوى قطعة الارض المخصصة لمنشأ معين . هنا لا يمكن اتخاذ أي قرار على غير مستواه ، فلا يمكن على المستوى الاقليمي مثلا التعرض الى المستوى التفصيلي داخل المدينة. كما لا يمكن على مستوى موقع محدد لمشروع معين ان تتعرض في اتخاذ قرار على مستوى المدينة كلها . ومن هنا وعند اتخاذ أي قرارات لا بد من الالتزام دائما بالقرارت الممكن تنفيذها على مستوى التخطيط التفصيلي، كما يجب عدم اتخاذ أي قرارات ترتبط بمستويات تخطيطية اعلى (ياسين، ١٩٨٦): فمثلاً عند وجود شريان حركة رئيسية للمدينة ، لا يمكن على مستوى الحي السكني اخذ القرار بازالة جزء من شريان الحركة الرئيسي العابر للحي السكاني تحت دعوى انه يسبب ازعاجا للحي السكني ، لأن هذا الشريان الرئيسي لا يخص الحي السكني على الرغم من وقوع جزء منه داخله في هذه الحالة يكون اتخاذ القرار فيما يتعلق بهذا الشريان الرئيسي مرتبط بالقرار على مستوى المدينة . اما الحي السكني فيمكن على مستواه اخذ القرارات فيما يتعلق بالشوارع والطرق وممرات المشاة المحلية والواقعة داخله التي تخدمه هو فقط. كذلك الحال عند الرغبة في رفع الكثافة السكانية او حفظها بشكل جوهري . او تحويل مسارات شبكات الصرف الصحي الرئيسية وغيرها.فالرغبة مثلا" في اقامة مركز خدمات تجاري و اداري ، لا يرتبط فقط بالبحث عن مبان ذات حالة رديئة لاقتراح ازالتها وبناء المركز مكانها ولكن يستلزم ايضا" بحث المشاكل الاخرى الناجمة عن الازالة ، كضرورة توفير اسكان بديل لكافة الاسر المقيمة وتوفير التعويض المالي للملاك عن المباني والارض ، و توفير البديل للمحلات التجارية او الانشطة الصناعية او الحرفية او الادارية ، وبحث مدى الخلل الذي يمكن ان يحدث من جراء ازالة هذه الانشطة على الهيكل العام للانشطة بالحي .

٦-٣-٢- تداخل القرارات: Decisions Conflict and Contradictions

من المسائل المؤثرة بشكل سلبي في المشروعات العمرانية بوجه عام ومشروعات الارتقاء بوجه خاص وجود تداخل او تعارض بين القرارات التخطيطية في المجالات المختلفة ، قد تكون هناك مجموعة من القرارات اخذت بناء على دراسات نوعية مختلفة، وبينما يكون كل قرار صحيحا في حد ذاته ، الا ان مجموعة القرارات مجتمعة قد تكون غير سليمة وذلك بسبب عدم التجانس بينهما ووجود تعارض بين هذه القرارات وهذا الحال يؤدي بكل تأكيد الى فشل المشروع. ولتجنب هذه السلبيات يجب اقتراح السياسات ومن ثم ترجمتها الى قرارات تنفيذية ثم بحث التداخل والتعارض بين هذه القرارات . قد نجد انه يلزم الغاء بعض القرارات ، او تعديل بعضها ، او اضافة قرارات جديدة لم تكن واردة ، واخيرا قد يلزم تقديم قرار على قرار في صورة وضع اولويات وبرمجة التنفيذ .

وكمثال لذلك، وجود قرار في مجال الدراسات الاجتماعية بضرورة خفض الكثافة السكانية، بنى على ان البحث الاجتماعي اظهر رغبة اغلب السكان في هجرة الموقع بسبب سوء حالة البنية الاساسية، بينما يوجد قرار اخر في مجال دراسة الخدمات والمرافق بضرورة البدء فورا في اصلاح شبكة البنية الاساسية بسبب سوء حالتها، وما ينتج عن ذلك من مشاكل بيئية . هنا يجب ان نبحث المسألة، كل من القرارين صحيح في حد ذاته، الا ان التنفيذ القرار الاول يعتمد

على وجود الحالة السيئة للبنية الاساسية، بينما تنفيذ القرار الثاني سيؤدي الى اصلاح البنية الاساسية وبهذا يختفي السبب المساعد على الهجرة المطلوبة للسكان. هنا يلزم ادراك هذا التداخل وبحث المسألة. اما الاخذ بالقرار الخاص بضرورة البدء فورا في اصلاح البنية الاساسية وبذلك نلغي القرار الخاص بخفض الكثافة السكانية واما تأجيل تنفيذ قرار اصلاح البنية الاساسية الى مرحلة ثانية لتنفيذ قرار خفض الكثافة السكانية.



شكل ٢٦. ضرورة بحث القرارات التخطيطية لتجنب تداخلها ولوضع الاولويات وبرامج التنفيذ وتحديد اولويات تنفيذ القرارات.
(إبراهيم – ١٩٨٦: ٣٠).

٦-٣-٣ نسبة التقييم : Evaluation Relativity of Upgrading Processes

لاعداد مشروع الارتقاء يلزم اجراء دراسات ميدانية لتقييم الاوضاع القائمة سواء في المجالات العمرانية او الاجتماعية او الاقتصادية او البيئية. وفي مجال اعداد التقييم يجب ان نضع في الاعتبار ان التقييم مسألة نسبية تخضع الى عوامل متغيرة من فرد لآخر ومن مكان آخر ومن ظرف آخر. وهنا يلزم عند تقييم الاوضاع الراهنة ان نضع في الاعتبار وجهات النظر الأخرى في مسألة التقييم خصوصا اذا كانت لأطراف ذات علاقة مباشرة وموثرة في مشروع الارتقاء سواء في مجالات الاعداد واتخاذ القرار او الاستخدام (ابراهيم، ١٩٨٦). وكمثال لذلك ، اذا كان هناك وحدة سكنية قائمة بالمنطقة فسوف تختلف قيمتها بالنسبة للاطراف الاتية كالتالي :الساكن : تمثل الوحدة السكنية بالنسبة له المسكن او المأوى الذي يجمع الاسرة .الباحث الميداني : تمثل الوحدة السكنية بالنسبة له منشأ رديء يجب ازالته. متخذ القرار : برغم كونها وحدة السكنية رديئة ، الا ان البديل لها في حالة ازالتها سيكون وحدة سكنية مطلوب انشاؤها ويلزم اضافتها الى القائمة الطويلة من الوحدات السكنية الناقصة، أي انها اضافة جديدة الى مشكلة الاسكان، وستكون قيمة هذه الوحدة السكنية هي القيمة الذاتية مضافا اليها قيمة البديل لها. من هذا المنطلق فانه يمكن القول ان كل عنصر قائم في موقع مشروع الارتقاء له قيمة مباشرة او غير مباشرة، وانه عند تقدير هذه القيمة يجب ان نراعي انها مسألة نسبية، وبالتالي يجب ان يكون تقييمنا في صورة تحقق التوازن بين الاطراف المعنية بالمشروع ومتخذ القرار ومستخدم ومعد المشروع.

٦-٤مستوى التعامل مع المباني Level of Treatment of the Buildings

من خلال هذه المستويات يتم التعامل مع المباني القائمة والمباني التاريخية والأثريةوتحديد حالتها .

٦-٤-١مستوى التعامل مع المباني القائمة: Level of Treatment of the Existing Buildings

يشمل مشروع الارتقاء تحديد واضح لأسلوب التعامل مع الحالة العامة للمباني القائمة سواء كانت حالة جيدة او رديئة .

- المباني ذات الحالة الرديئة: ان مسألة تقييم المبنى مسألة نسبية ، ولكن بوجه عام ، المبنى لا يصنف على انه رديء الا اذا كان يوجد به خلل بهيكله الانشائي لا يمكن اصلاحه ، او ان هذا الخلل يكلف كثيرا او يشكل اعباء كبيرة وبذلك تصبح عملية الاصلاح غير مجدية . كما يصنف المبنى ايضا على انه رديء في حالة ما اذا كان مبنى من مواد غير متماسكة او مواد لا تصنف على انها مواد بناء كالقماش والصفيح والكرتون والقش ... الخ .

- المباني ذات الحالة المتوسطة: فيما يتعلق بالمباني ذات الحالة المتوسطة ، فمن المتوقع ان تحتاج هذه المباني الى بعض اعمال اصلاح، او ترميم او تجديد ، ويختلف الحال من مبنى الى آخر حسب الظروف الخاصة بكل مبنى

على حدة. وعموما فالمبنى ذو الحالة المتوسطة هو المبنى الذي لا يوجد به خلل في هيكله الانشائي والذي يمكن تجديده بتكاليف تقل عن نصف قيمة تكلفة المبنى اذا ما ازيل واعيد بناءه . ويتم تقييم المباني القائمة ذات الحالة المتوسطة كل على حدة للتعرف على متطلبات التجديد والاصلاح اللازمة . وفي نطاق الاستراتيجية الموضوعة لمشروع الارتقاء يكون القرار هل سيتم تجديد خارج المبنى او خارج و داخل المبنى . ويتم بناء على ذلك عمل بيانا تفصيليا لكافة الاعمال وتقدير تكلفتها واتخاذ القرار بعد ذلك اما بالاصلاح او بالازالة او بالاحلال .

-المباني ذات الحالة الجيدة : لا يعني ان المبنى حالته جيدة انه لا يوجد له مكان في مشروع الارتقاء ، فالمبنى الجيد في ظل غياب خطة اصلاح وصيانة وفي اساءة الاستخدام قد يتحول الى مبنى رديء. وبناء على ذلك فيجب ان يحتوي مشروع الارتقاء على خطة صيانة واصلاح المباني الجيدة .

٦-٤-٢مستوى التعامل مع المباني والمناطق التاريخية والاثرية:

Level of Treatment of Historical Buildings and Antiquities

المبنى هو الوحدة الاساسية المكونة للبيئة العمرانية ، ونجاح المبنى ذو القيمة التاريخية والاثرية في استمرارية اداء وظيفته واحياء كامل قيمته المعمارية، يعتبر ضمانا لاستمرار المركز التاريخية وآداء دورها. وتشمل بيئة المبنى كافة علاقاته المكانية والوظيفية بالعناصر المحيطة به، وقد تحتوي بيئة المبنى مباني اقل في القيمة المعمارية ولكن يجب التعامل معها ليحدث التأثير المتبادل ويزيد كل منهما من قيمة الآخر (عريان-١٩٩٨)

– **مباني ذات قيمة تاريخية:** يعطي الاحساس والتساؤل لمعرفة القيم المعمارية التي شكلت ابداعها والتي تحقق استمراريتة كجزء من التراث ، و لا بد وان يكون المبنى ذو قيمة تاريخية ومرتبط بتجربة عمرانية مر بها الانسان ، وتولدت عن هذه التجربة معان وقيم وهوية عمرانية ارتبط بها الانسان عبر الاجيال.

– **مراكز التاريخية:** لاعطاء المراكز التاريخية قيمتها وخصائصها يجب ان تحتوي على: قيم معمارية حضرية مميزة واصلية ومباني ذات قيمة تاريخية او معمارية فنية وبنية تحتية تؤكد قابليتها للاستمرار وتوافر الحياة والانشطة الاجتماعية بها ووجود الطابع المميز لكل تجمع حضري على حده. المبنى الأثري هو أي مبنى على سطح الارض او تحته او أي موقع يشمل بقايا من تلك المباني يكون قد مر عليها مائة عام على الاقل متى كانت لها قيمة معمارية . فهي شواهد على حضارات قد سبقت وقتنا الحاضر . كما وأن أسس ومعايير تحديد القيمة الاثرية للمبنى وأهميته (المعمارية – التاريخية – الاقتصادية – الموقع).

أ- القيمة التاريخية: الخاصية الاساسية لاثر يمثل ذكرى من ذكريات الماضي هي قيمته التاريخية هذه القيمة تعبر عن حدث معين من تاريخ البشرية،وان العمل الفني يعتبر في نفس الوقت مرآة تنعكس عليها الخصائص والقدرات النفسية والطبيعية لعصر من العصور وتحتوي القيمة التاريخية على مجموعة من القيم التي تمثله (القيمة العلمية – القيمة الايجابية – القيمة الزمنية – القيمة الرمزية)

ب-القيمة الفنية :قيمة المبنى الفنية هي احدى الخصائص التي تتوازى مع القيمة التاريخية،فهي قيمة يعبر عنها العمل الفني ذاته بطريقة مباشرة في كل عصر من عصور وجوده حيث يتأثر العمل الفني بنبع من ذاته (القيمة في مجال تاريخ الفن –القيمة الفنية – الجانب الانفعالي : التأثير الفني الذي ينبع من الاثر نفسه – التأثير الفني الذي ينبع من عوامل خارجة عن الاثر) (البذل – ١٩٨٦).

ج-القيمة العملية :تظهر في ثقافتنا الحديثة بمظاهرها الحضارية الواسعة وفي المهرجنات الدولية (تصنيف المباني الاثرية – مباني ذات اهمية (قومية – اقليمية – محلية) (Cantacuzino - ١٩٩١)

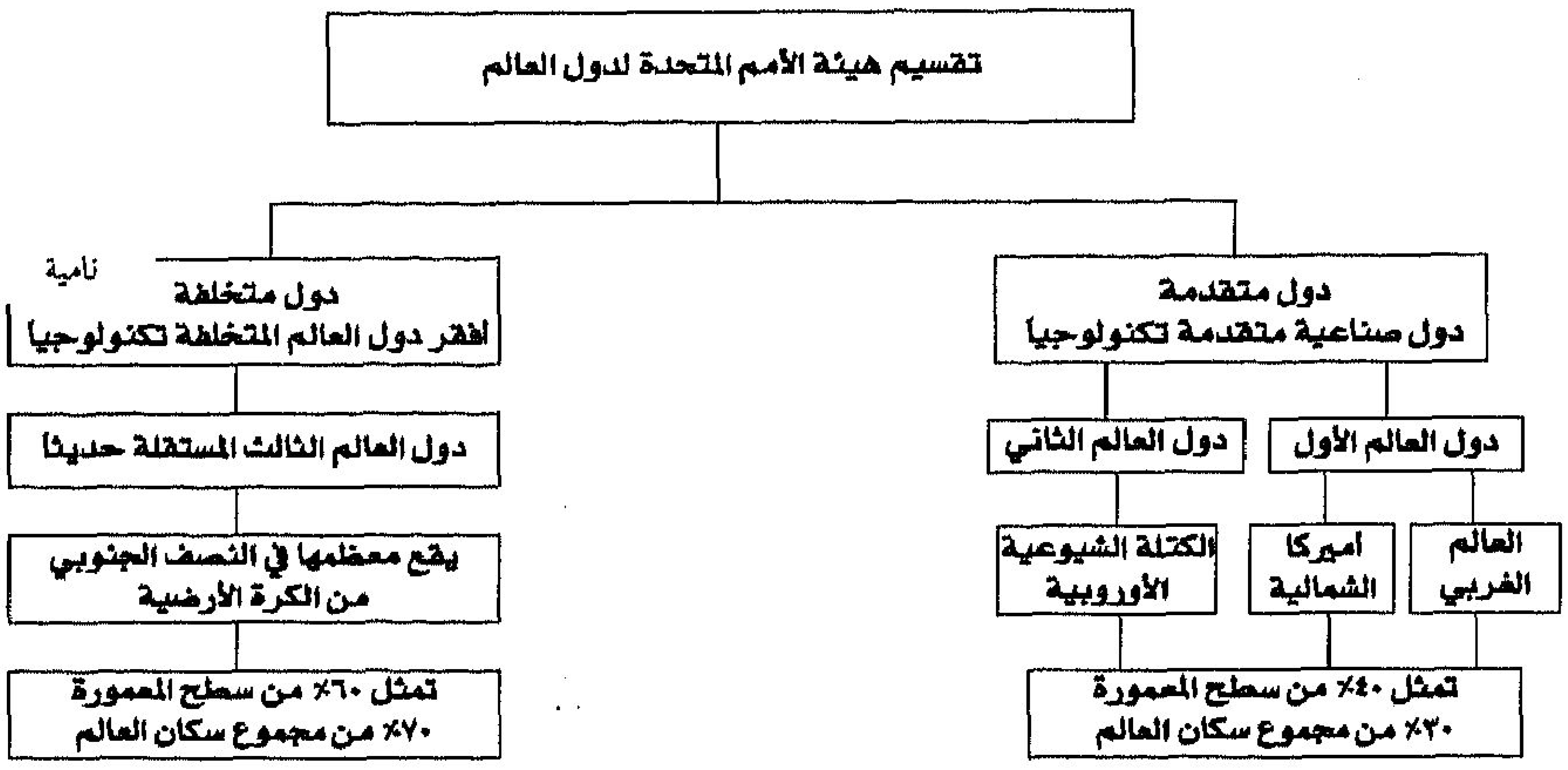
جدول (٤) الجهات المساهمة في مشروع الارتقاء ونوع الجهات والمشروعات والمساهمات. (الباحث عن نظمي،١٩٨٧)

الجهات المساهمة Parties	الجهات الاستثمارية Investors	الجهات التي ليس لها صفة الربح Non Profit Parties	الجهات والهيئات الحكومية Govermental Bodies	المجتمع Community	المشروع نفسه Project
نوع الجهات المساهمة	وتتمثل في: ١- البنوك. ٢- الشركات العقارية. ٣المستثمرون وغيرهم. وتعتبر البنوك أكثر الجهات مساهمة في مشروعات الارتقاء.	- مراكز البحث العلمي. - برامج المعونة الأجنبية أو الهيئات والمنظمات المالية الاجتماعية، والصحية والثقافية مثل: - البرنامج الإنمائي لهيئة الأمم المتحدة UNDP. - الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية USAID. - الوكالة البريطانية للتنمية فيما وراء البحار ODA .- البنك الدولي World Bank. - بنك التنمية الأمريكي ABD. - بنك التنمية الأسيوي IDB. - منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية UNIDO. - منظمة الأغذية والزراعة FAO. - منظمة اليونيسف UNICEF - منظمة اليونسكو UNESCO منظمة الصحة العالمية WHO. - منظمة العمل الدولية IDA. - منظمة التمويل الدولي IFC	مثل:- صندوق خدمات المحافظة.- إدارة المرافق.- جهات وزارية مثل:الشئون الاجتماعية، ، وزارة الصحة... وغيرها.وتقوم الجهات والهيئات بتقديم المساهمة للمشروع، بناء على طلب إدارته، أو تبعا لمخططه ومخطط المدينة العام وأولويات التنفيذ. وتعتمد هذه الجهات والهيئات في تمويلها على الاعتمادات التي تخصصها الدولة ا، وتكون غير مرتبطة ماليا بإدارة المشروع. وتتبع في خطوات التنفيذية للمشروع.	ويشمل مساهمات وتبرعات: - الأهالي.- الجهات مثل:- الجمعيات المسجلة، الاجتماعية والخيرية والدينية.- التنظيمات الشعبية والسياسية.- الشركات العاملة بالمنظمة ويتم إقراض الجمعيات المسجلة، أو دعمها من وزارة الشئون الاجتماعية. أو صندوق خدمات المحافظة، أو هبات الأهالي، وتلتزم هذه الجمعيات بتقديم كشف بحساب أعمالها لوزارة الشئون الاجتماعية.	يمول المشروع نفسه بموارد، الذاتية من خلال: - عمل مشروعات ذات عائد اقتصادي مثل:- تقسيم أراضي للإسكان على أملاك الدولة.- إقامة محلات أو مخازن تجارية أو صناعية وبيعها وتاجيرها للأهالي.- تقديم خدمات ذات عائد اقتصادي مثل:عربة كاسحة الصرف في المناطق التي ليس بها شبكة. وتاجيرها للأهالي.- تمليك أراضي وضع اليد للسكان، واستخدام عائدها لإنشاء الخدمات والمرافق اللازمة.
نوع المشروعات التي تقوم بها	المشروعات التي تحقق الربح المالي مما يشجع على توظيف رؤوس الأموال لتحقيق الأرباح مثل:- المراكز التجارية والإدارية.- المشروعات السياحية.- الفنادق -المطاعم. - المشروعات الصناعية وغيرها.	المشروعات التي تهدف إلى تحقيق عائد اجتماعي. اكثر من تحقيق عائد مالي مباشر. مثل: - دور العبادة.- المدارس.- المستوصفات العلاجية الخيرية.- دور رعاية المسنين.- المكتبات العامة والمراكز الثقافية.- شبكات المرافق.- ترميم المساكن والمباني الأثرية.- تنمية الصناعات الحرفية المسبقة، وغيرها.	المشروعات التي تحل مشاكل القاعدة العريضة من المواطنين. أو التي تساعد على تنشيط الحركة الاقتصادية والإنتاجية مثل: - شبكات المرافق:- مشروعات الطرق.- شبكات المياه - الصرف الصحي - الكهرباء.- إنشاء خدمات إدارية: ١- دور الشرطة. - مراكز الإطفاء. - مكاتب البريد. - دوائر الإدارات الحكومية وغيرها.	الأعمال والأنشطة التي تعود بالفائدة المباشرة على المجتمع.ولا تحتاج إلى رؤوس أموال كبيرة وتكون موجهة للفرد أو لمجموعة بسيطة من الأفراد في مجال الخدمات والبيئة مثل:- إصلاح المساكن.- إقامة المشروعات التجارية.- المساهمة في بعض الأنشطة الاجتماعية أو الثقافية أو الدينية.- تحسين البيئة (ردم برك - جمع قمامة - تشجير - رصف الطرق).	شبكات المرافق والخدمات.
نوع المساهمة تمويل(مساهمة مالية،عينية)او تنفيذ	في حالة البنوك: (تمويل) يقوم جهاز المشروع بالاتفاق مع أحد بنوك التنمية لوضع سياسة للإقراض، وذلك لمن يرغب من أهالي المنظمة للقيام بأعمال الارتقاء والتحسين، وتوضع شروط معينة يتفق عليها كلا من الطرفين، وتختلف من مشروع لأخر تبعا لحالة المجتمع اقتصادياً واجتماعياً.	تمويل	١- تمويل:- تقديم مساعدات مالية أو دعم لأنشطة معينة يقوم بها المشروع أو الأفراد في منظمة المشروع.- تقديم مساعدات عينية. ٢- تمويل وتنفيذ: إنشاء شبكات المرافق والخدمات الإدارية اللازمة.	تمويل وتنفيذ في مجال: ١-الخدمات: يقوم الجهات أو الشركات بالتالي:- إقامة بعض الخدمات وتقديمها للجهات المختصة للإشراف عليها أو استكمال أجزاء منها (مساهمة بالتمويل والتنفيذ).- تقديم التبرع المالي لإقامة الخدمات اللازمة (مساهمة بالتمويل). ٢- البيئة:- الأهالي: تقوم الأهالي بالمساهمة بشكل مجهود كردم البرك، وجمع القمامة الشركات أو الجهات: تقوم بتقديم مساهمات عينية على شكل مستلزمات التشجير أو رصف ورصف الطرق.- الأرصفة وغيرها كما تقوم بتقديم مساهمات مالية	تمويل ذاتي.

الفصل السابع: أمثلة من تطبيقات لمشروعات الارتقاء العمراني في الدول النامية والمتقدمة

Examples of Urban Upgrading in Developing and Developed Countries

يتم التطرق من خلال هذا الجزء إلى تجميع وتحليل لمشروعات الارتقاء. ولا يزال موضوع تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتدهورة في مرحلة التجارب حيث تحاول تطبيق برامج الارتقاء من خلال التجربة والممارسة. كما وأن هناك مجموعة من الدراسات التي تناولت عرض وصف تحليلي لنوعيات مختلفة من برامج الارتقاء بالبيئة العمرانية المتدهورة التي تم تطبيقها في بعض الدول النامية (تونس، المغرب و سوريا) وفي احدىالدول المتقدمة (ألمانياالغربية).



شكل ٢٧. تصنيف الدول المتقدمة والدول المتخلفة حسب بيانات الامم المتحدة (جوهري – ١٩٨٧: ٩٧).

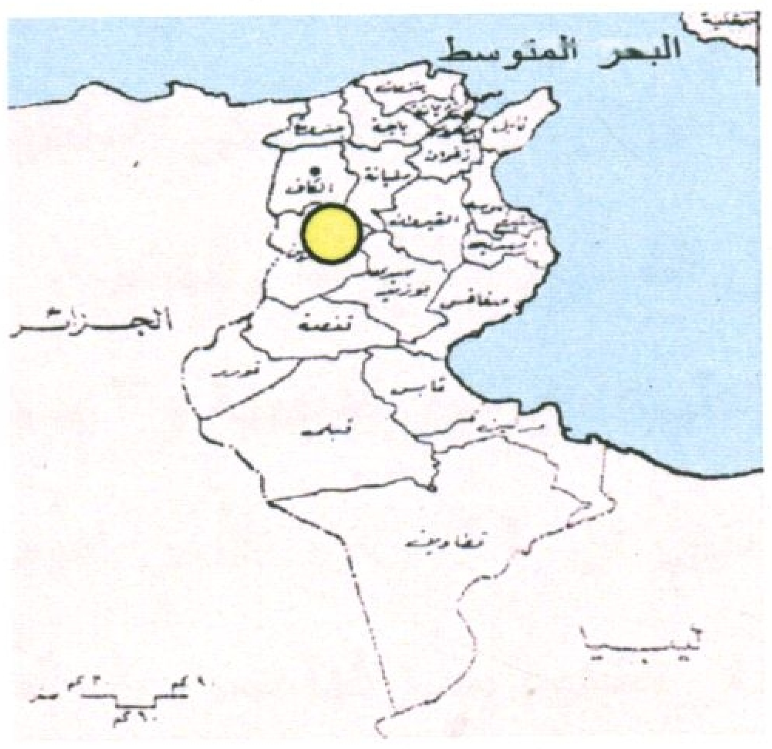
٧-١ تجارب الدول النامية

سيتم تناول ثلاث دول عربية(تونس، المغرب و سوريا)وقد تم اختيار هذه البلدان لعدد من المعايير:- تماثل هذه المدن من النواحي الزمنية والتاريخيةووحدة الاصل واللغة.-تعاني هذه المدن من متغيرات ومظاهر تدهور متشابهة.

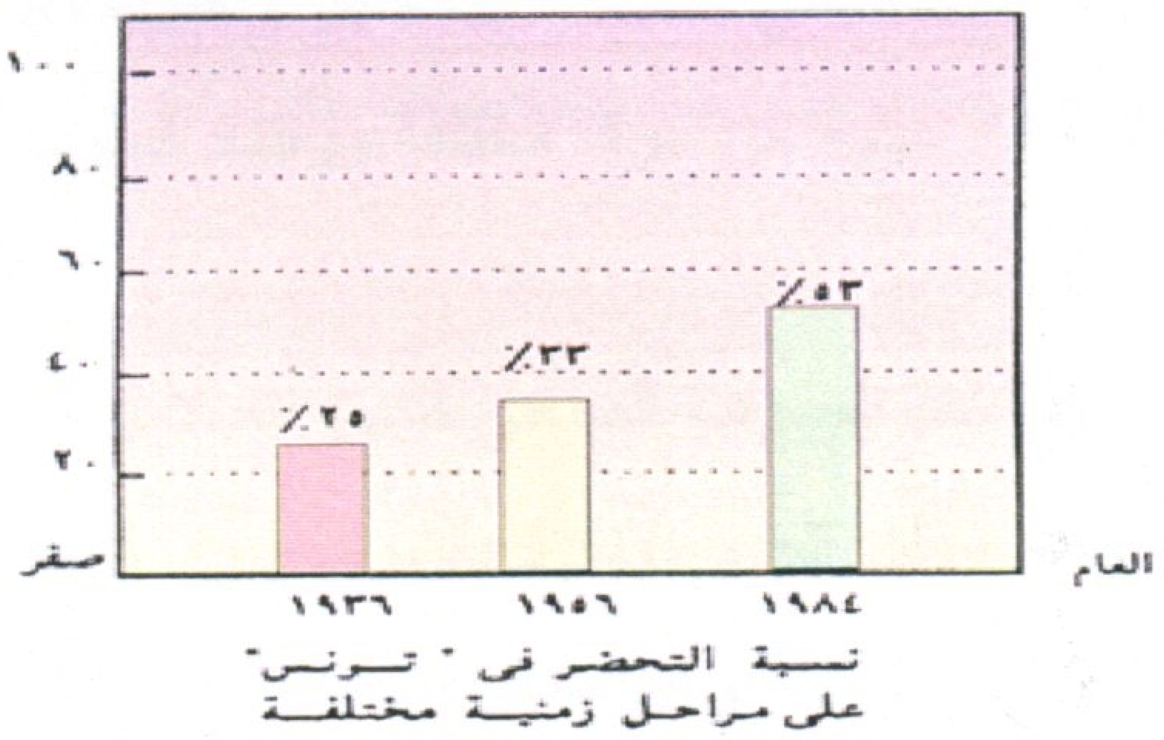
٧-١-١ التجربة التونسية في الارتقاء بالمناطق القديمة The Experience of Tunisia

اصبحت تونس عاصمة ثابتة بعد القيروان منذ سنة ٧٨م،ومرت بعدة مراحل.ومن اسباب التدهور في المناطق القديمة: تدهور السكن في الأحياء القديمة بسبب الهزات الاقتصادية والحراك الاجتماعي نتيجة- رحيل الفئات الميسورة نحو الأحياء الجديدة وانضمام النازحين من الريف من محدودي الدخل حيث بلغت نسبة التحضر ٥٣ ٪عام ١٩٨٤ م.و تعقد الوضع العقاري نتيجة تعدد المشتركين في ملكيته عن طريق الإرث.وغياب أعمال الصيانة.اما الحالة العامة للمباني: ٣٣٪ من المساكن أسقفها بدائية وينقصها المرافق الأساسية. ١٨,٣٪ من الأسر تقطن بمساكن غير مرتبطة بشبكة الصرف الصحي. ١٨,٧٪ من الأسر تقطن بمساكن غير مرتبطة بشبكة الكهرباء.الارتقاء بالمشروعات العمرانية: تسوية الأوضاع العقارية للمساكن، وتحسين المساكن القائمة. وإمداد الأحياء بشبكات البنية الأساسية وبالخدمات العامة. وتوفير اراض مجهزة بالمرافق، وتشجيع البناء الذاتي والتقليل من الكثافة السكانية.

شكل ٢٨.
(أ) خريطة تونس ويظهر عليها مواقع الإرتقاء في منطقتي الكاف حي الشريش
(ب) نسبة التحضر في تونس على مراحل زمنية مختلفة (نظمي – ١٩٩١: ٢٠٤).



أ



ب

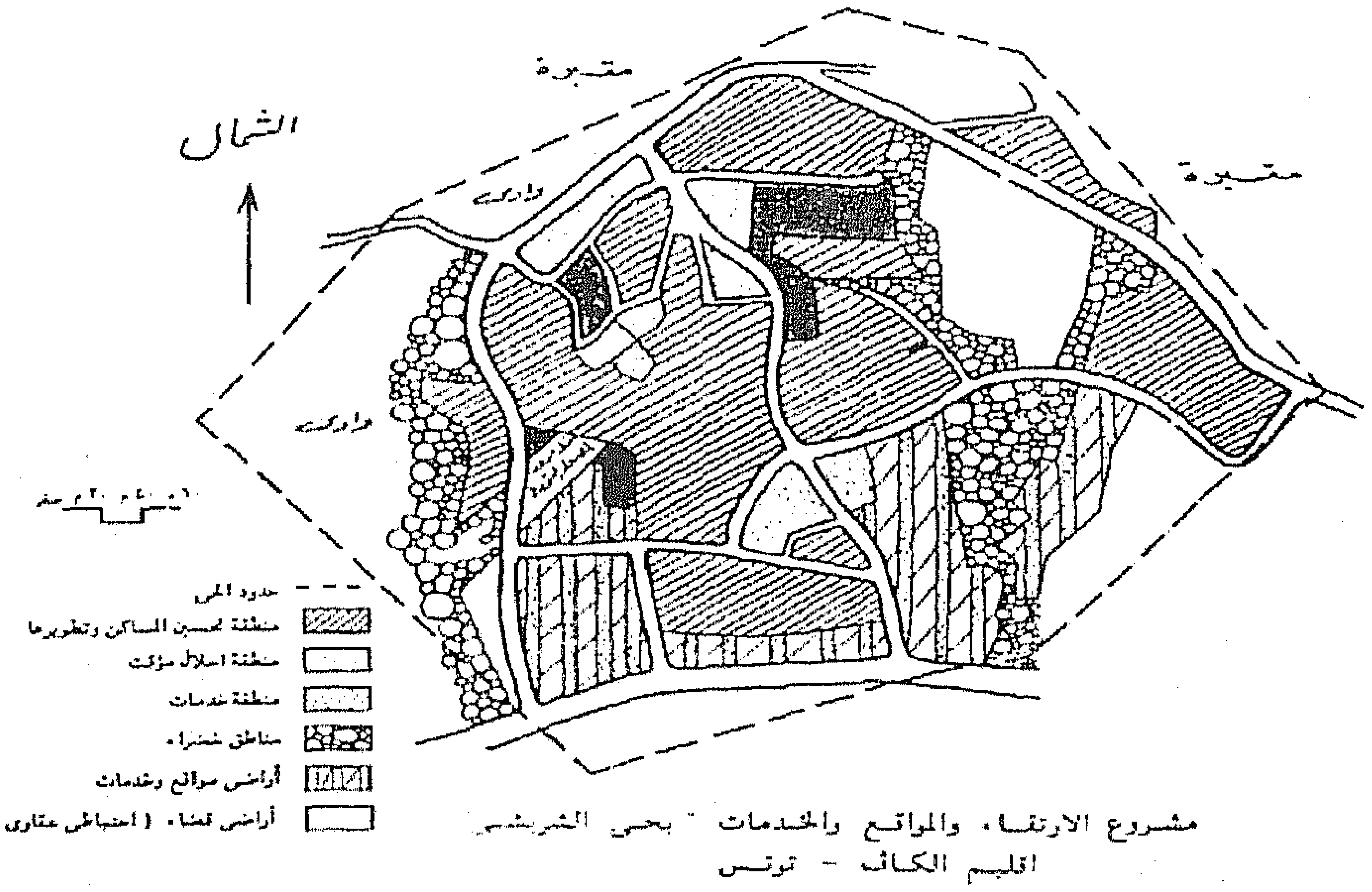
جدول(٥) مشروعات الارتقاء الأربعة الكبرى في تونس عام ١٩٨٤ اعداد الباحث عن (نظمي-١٩٩١)

مشروعات الارتقاء الكبرى	الهدف	التكاليف	التمويل
حي (الملاسين)	توفير خدمات البنية الأساسية	$٢٦٨٨٠٠٠	قرض من بنوك أميركية بضمان من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية
أحياء (الجبل الأحمر والسيدة المئوبية)	تسوية الأوضاع العقارية وإمدادها بالبنية الأساسية	$ ٢٣٦٥٥٩١٣	الدولة + الحكومة الهولندية + البنك الدولي للإنشاء والتعمير قرض طويل المدى
أحياء:الزغادية،الشريش، التضامن، الكرم الغربي).	العمل على الارتقاء ومواقع وخدمات وتجديد	$ ٣٣,٣٣٣,٣٣	الدولة ٥١% قرض من البنك الدولي للإنشاء والتعمير ٣٧% التمويل الذاتي ١٢% للمنتفعين
الارتقاء بأكثر من ٢٥ حيا	برامج لأعداد وتقسيم أراضي إلى قطع صغيرة للبناء بالجهود الذاتية	$٥٠,٥٣٧,٦٣٤	التمويل للارتقاء: ٣٠ مليون دولار ميزانية الدولة + قرض البنك الدولي للإنشاء والتعمير

١- الارتقاء في مشروع "حي الشريش" بإقليم "الكاف"

الموقع : يقع اقليم الكاف على الحدود الجزائرية قريبا من البحر المتوسط ويتكون هذا الحي على أرض تنحدر بشدة من الشمال إلى الجنوب مساحته ١٨ هكتار.

الخصائص الاجتماعية والاقتصادية:(عدد السكان ٣٢٤١ نسمة/ عدد الأسر ٦٣٠ أسرة/ عدد المساكن ٥٥١ مسكن.معدل مشاركة الأسر بالمسكن الواحد ١,١٤/ متوسط حجم الأسرة ٥,٢ فرد/ متوسط الدخل ٥١٦$/ سنة للفرد).



شكل ٢٩. مشروع الإرتقاء في حي الشريش في تونس حيث يوضح المنطقة موضوع الدراسة (نظمي – ١٩٩١: ٢١١).

خصائص المشروع:- الخصائص العمرانية :البناء في أغلبه في حالة سليمة.- منها مباني بالطوب وبالحجر وتمثل٧٤٪ من المساكن اما المباني المبنية بالطوب فتمثل٪١١ والمساكن المتبقية تمثل٪١٥ مبنية من مواد مختلفة.ويعتمد اسلوب البناء على الحوائط الحاملة والأسقف من الصفيح والطوب والخشب.

– المرافق: مصادرالمياه يتم الحصول عليها من عين طبيعية و٣ صنابير عامة.اما الصرف الصحي فتبين انه لا يوجد شبكة مجارير وبالنسبة لشبكةالكهرباء تبين ان ٦٢٪ من الأسر لديها كهرباء، ولكن تنعدم الإنارة بالشوارع.ولا توجد شبكة لصرف مياه الأمطار ولكن الانحدار الشديد يصرفها بسرعة.واما الطرق فهي ترابية وغيرمعبدة،وتنعدم الخدمات.

طرق وسبل تنفيذ مشروع الارتقاء في مشروع حي الشريش

-**أعمال الازالة:** لقد قسمت اعمال الازالة الى مجموعتين من الابنية:

المجموعة الاولى إزالة ١٣ بسبب أعمال مد شبكات البنية الأساسية، مع إعادة إسكان أصحابها عن طريق "البناء الذاتي" حيث يعتمد الساكن أكثر ما يمكن على نفسه في البناء، حتى يضغط التكاليف، ويتم البناء على مراحل مختلفة حسب القدرة المالية.و المجموعة الثانيةإزالة ٤٨ مسكنا حالتها سيئة وإعادة إسكان أصحابها بالبناء الذاتي.

-**خفض الكثافة السكانية:** ويشمل ٣٩ أسرة يتم إعطاء، كل منها قطعة أرض وقرض للبناء الذاتي.

-**إحلال:** تتولى البلدية إعادة إسكان العائلات التي تقرر إزالة مساكنها في نطاق المشروع ، على أن يعاد إسكانها نهائيا على القطع الفضاء داخل الحي أو بجواره (المواقع والخدمات)، وتعويض هذه الأسر عن المساكن المزالة..ويلاحظ أن توفير مساكن الإحلال داخل مشروعات الارتقاء بالتجربة التونسية يعتمد على الجهود الذاتية ، حيث تقوم الدولة بإعطاء تعويض وقروض تكفي لشراء قطعة أرض وبناء نواة مسكن لتطويره حسب الإمكانيات .

-**أعمال البنية الأساسية:** يقوم المشروع بربط: (١٤٠ مسكنا بشبكة الصرف الصحي و٦٦٣ مسكنا بشبكة المياه و٥٥١ مسكنا مقام قبل المشروع و ١١٢ مسكنا يتم إنشاؤها بالبناء الذاتي بطريقة المسكن النواة و٣٢٢ مسكنا بشبكة الكهرباء).

-**أراضي المواقع والخدمات:** بالإضافة إلى تقاسيم الأراضي الصغيرة داخل الحي تم تقسيم أراض بجانبه على المساحات الفضاء إلى قطع صغيرة وتتراوح مساحتها بين ٨٠ و ١٢٠ م٢ وهي معدة للبناء الذاتي ومجهزة بالشبكات اللازمة من ماء وكهرباء وصرف صحي وطرق، وتستفيد من الخدمات العامة داخل الحي.

-**انشاء الخدمات العامة:** إقامة مدرسة ابتدائية،روضة أطفال،مركز اجتماعي، مستوصف، وخلق مناطق خضراء.

-**مصادر قروض للبناء:**تبلغ ٢١٥٠ دولار لقطعة الأرض بالإضافة إلى ٩٥٩ دولار عن طريق "الصندوق القومي للإدخار السكني"، بإجمالي ٢٧٠٩ دولار تكفي لسداد ثمن الأرض المجهزة بالمرافق ولبناء نواة مسكن مساحتها ٣١ م٢ مكونة من حجرة ودورة مياه.

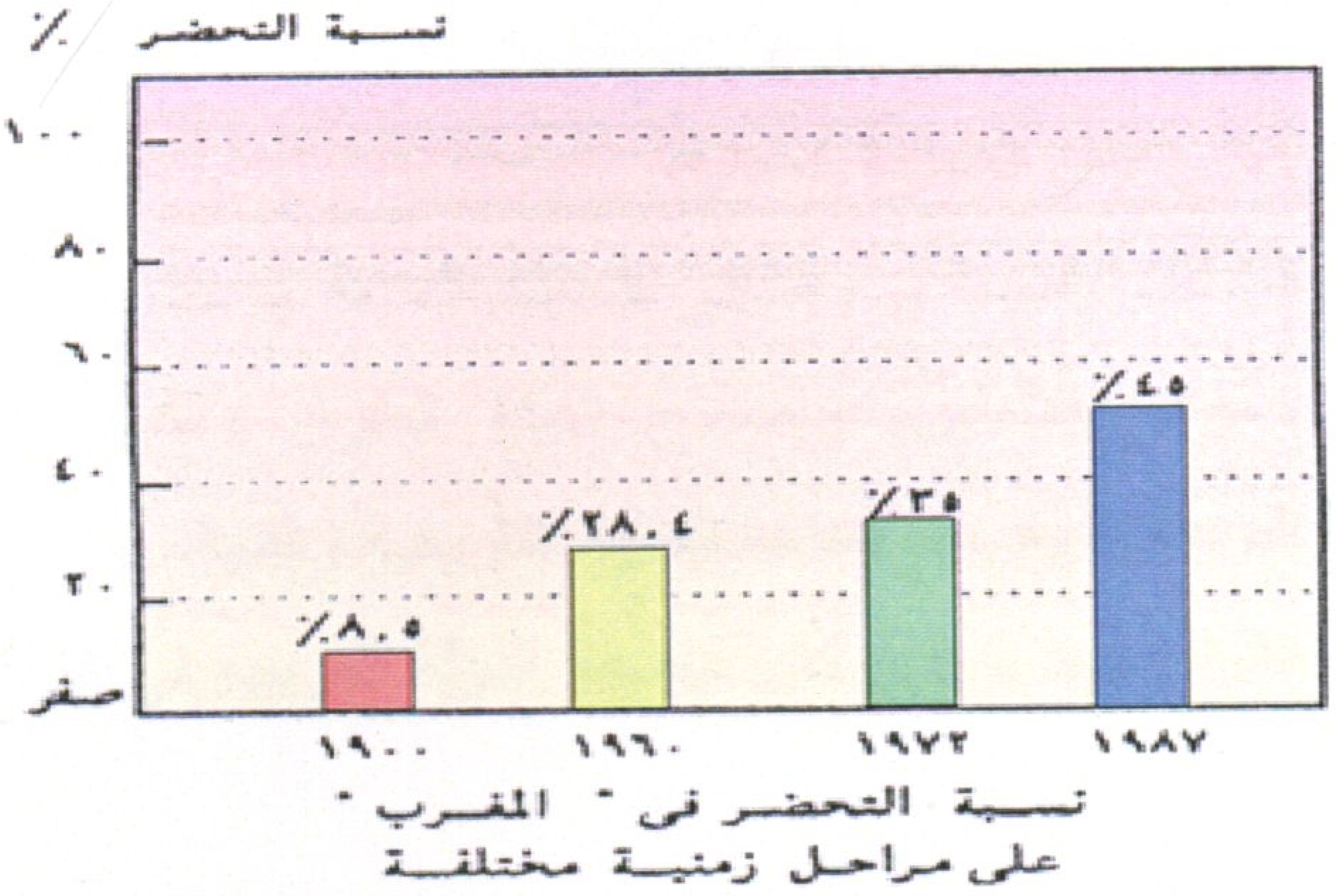
-**المساعدات الفنية:** تقوم وكالة "التهذيب والتجديد العمراني" بمساعدة السكان بإعداد نماذج تصميميه مختلفة المساحة لتناسب التنوع في أحجام الأسر، وتقديم المعونة الفنية لهم لتشجيع البناء بالجهود الذاتية. ويسلم للساكن رخصة بناء مع النموذج الذي يختاره وموضح به كيفية تطوير وتوسيع مسكنه بعد ذلك عندما تسمح الظروف.

-**تكلفة المشروع:** بلغت تكاليف مشروع الارتقاء والمواقع والخدمات بحي "الشريشى" حوالي ٢,٣٤٩,٩٥٠ دولار. وقد قامت الدولة بتحمل نفقات شبكات البنية الأساسية حتى حدود الحي وكذلك نفقات الخدمات العامة، أما نفقات الشبكات المحلية (داخل الحي) التي تصل إلى قطع الأراضي فيتحمل تكلفتها المنتفعون عن طريق أقساط تدفع "للبلدية" لمدة ٢٠ سنة وبفائدة ٧٪ . وفيما يخص القروض التي تعطى لقطع الأرض وللبناء الذاتي فيتم تقسيطها على المنتفعين على أقساط لمدة ١٥ سنة بفائدة ٧٪ ويقوم بتحصيلها "الصندوق القومي للإدخار السكني".

٧-١-٢التجربة المغربية في الارتقاء بالمناطق القديمة The Experience of Morocco

بدأت مشروعات الارتقاء بالمغرب في الفترة(١٩٧٨-١٩٨٠) م وتمت في الرباط والقنيطرة ومكناس والدارالبيضاء. وهذه المشروعات عملت على تضافر الإدارات والسكان لإنجازها، ولكن تم التراجع عن هذا الأسلوب منذ بداية الثمانينات فاقتصرت إعادة البناء ومشروعات الارتقاء على الأحياء العشوائية فقط واتبعت الدولة سياسة لمعالجة هذه الأحياء وذلك بإدماجها في النسيج الحضري بعد تحسينها والارتقاء بها. (محمدين ، ١٩٨٧).وسوف نستعرض تجربة فاس

شكل ٣٠. (أ) خارطة المغرب ويظهر عليها موقع فاسموضوع الدراسة
(ب) نسبة التحضر في المغرب على مراحل زمنية مختلفة (نظمي ١٩٩١: ٢٣٥)



أ ب

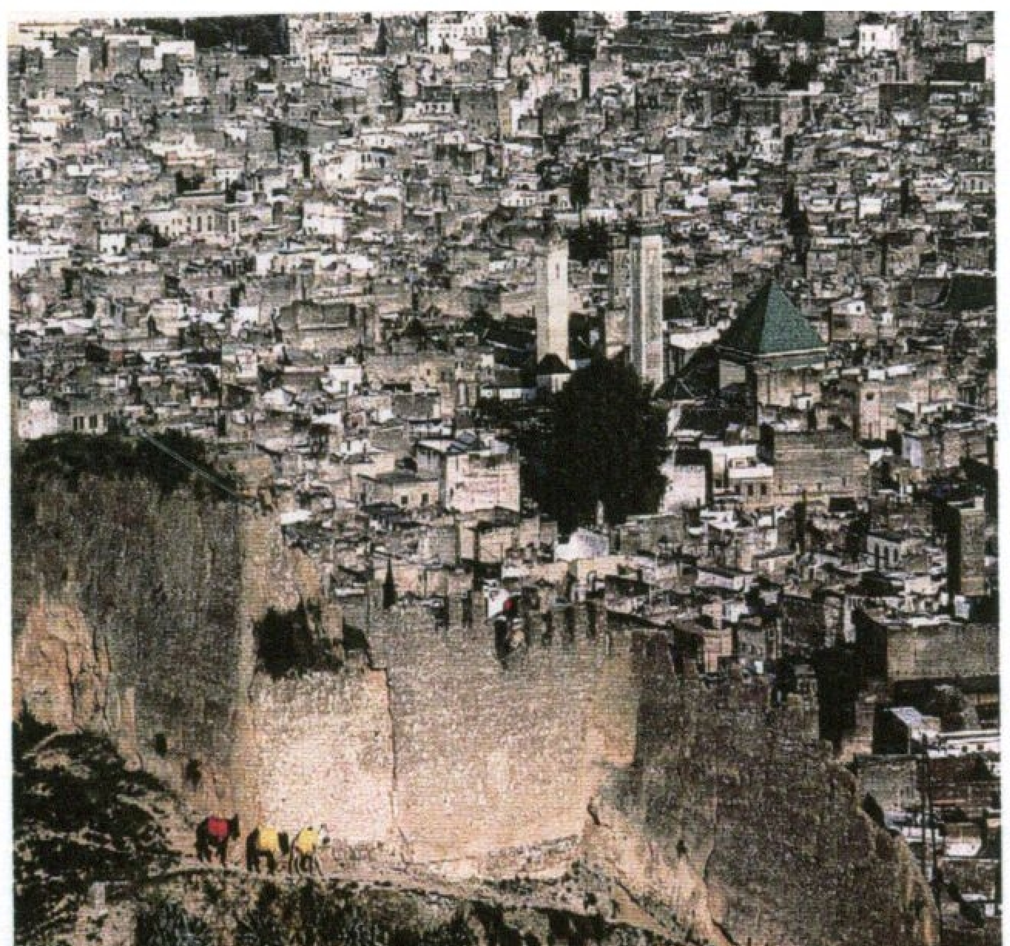
٧-٢-١ __مدينة فاس__ اكتسبت شهرة واسعة كمركز للحياة الثقافية من خلال مسجد القرويين وجامعتها كما كانت فاس من أهم المراكز الاقتصادية، ومع بداية الحملة الفرنسية فقدت المدينة الكثير من وظائفها. (محمدين - ١٩٨٣) وقد ضم الهيكل العمراني لمدينة فاس ثلاث وحدات عمرانية:

(المدينة القديمة ٢٢٠,٠٠٠ نسمة، المدينة الجديدة ٧٠,٠٠٠ نسمة، عين قادوس ٤٥٠٠٠ نسمة).

الخصائص الاجتماعية والاقتصادية: اصاب مدينة فاس في السبعينات من القرن العشرين الكثير من التدهور،مما ادى الى ضعف بنيتها الاجتماعية والاقتصادية. وأدت الهجرة إلى ثغرات في الهيكل الاجتماعي للمدينة وقد وصلت الكثافة السكانية الى ١٠٠٠ شخص/هكتار بالاضافة الى تفكك عدد من الحرف.

الخصائص العمرانية: بدأ ظهور البناء باستخدام الصفيح والبناء غير القانوني فتبين ان ٢٠٪ من مباني المدينة تدهور وان عدد كبير من معالم فاس اهمل لعدم توظيفه توظيفا حكيما..وفي عام ١٩٧٢م وضعت هيئة اليونسكو تحت تصرف الحكومة المغربية مسؤولية لإعداد الدراسات ، لعملية الحفاظ على المدينة ١٩٧٦م. واقتراح مدينة فاس تراثا عالميا ويمكن تقسيم مشروع الإنقاذ إلى ٣ فروع: عمليات الإنقاذ. الإجراءات اللازم اعتمادها لتخفيف الإنقاذ. - التقويم المالي.

شكل ٣١.(أ) صورة جويةلقلب مدينة فاس حيث يظهر التداخل العمراني والموقع المرتفع (محمدين ١٩٨٧: ٩١).
(ب) صورة جوية تظهراطراف مدينة فاس والمحددات الطبيعية للمدينة.



أ ب

ويتم تقسيم مراحل التعامل إلى أربعة مراحل:(مرحلة التجهيزات الاساسية ومشروعات المباني والمشروعات الاقتصادية والمشروعات الثقافية والبيئية)

١- **مرحلة التجهيزات الأساسية** ويندرج تحتها ستة عشر مشروعا فرعيا

تكاليف هذه المشروعات بأكثر من ٢٣٠ مليون دولار. وتتضمن التجهيزات الأساسية المشروعات التالية:

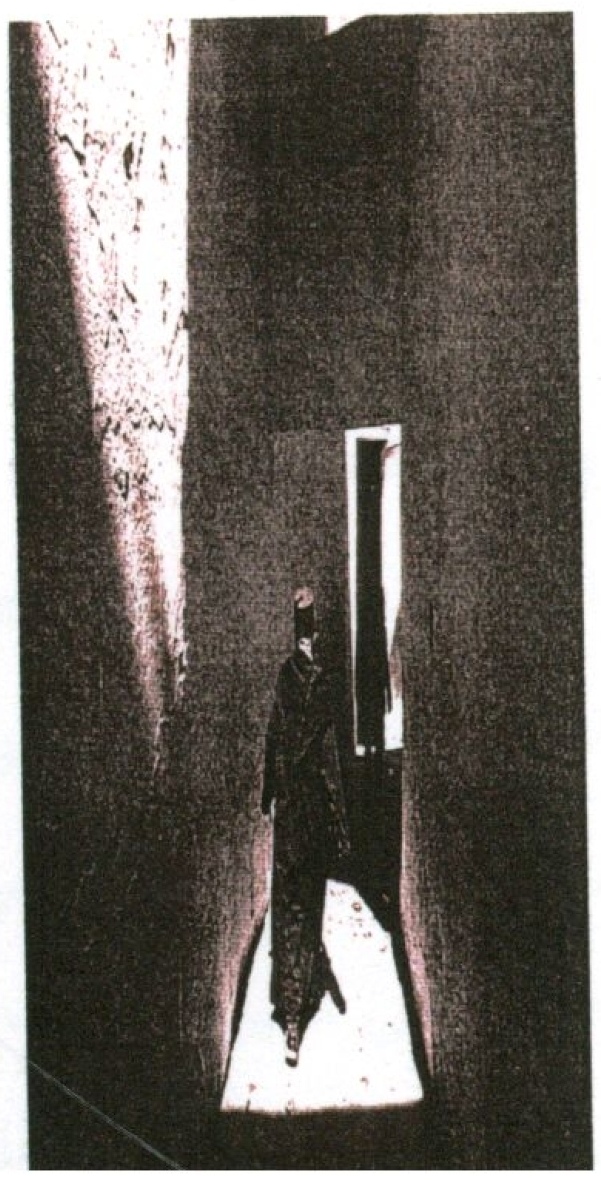
– إعادة الإعتبار لمراكز الأحياء وترميمها، وإصلاح التجهيزات العمومية والتقليدية المهدمة وتكييفها مع الحاجيات الحالية للسكان.وإنشاء منطقة للرياضة والترفيه من أجل إنعاش السياحة المحلية.

– إحياء وتجهيز مركز القرويين الذي يشكل قاعدة النشاط الإقتصادي والثقافي للمدينة العتيقة وإعادة هيكلية نشاطاته الصناعية والتقليدية والتجارية. وإحياء وتجهيز مركز الأندلس، وإصلاح شبكة الطرق والتجهيزات الأساسية.وإحياء وتجهيز مركز البوعنانية ، وترميم المدرسة البوعنانية وترميم الساعة المائية التاريخية والفنية. وإعداد الطرق الرئيسية وترميم سوق الطالعة.وإحياء وتجهيز مركز فاس الجديد ، الذي كان عاصمة الدولة المرينية في القرن الرابع عشر، ويصل عدد سكانه إلى أكثر من ستين ألف نسمة.

– تجهيز وتهيئة أبواب المدينة القديمة حيث تشكل أبواب المدينة نقط إلتقاء بين شبكتين متباينتين للنقل والسير.وإصلاح شبكة الماء التقليدية .وتعميم شبكة ماء الشرب بالمدينة القديمة، إذ أنه يتوفر ماء الشرب لنحو ٣٠% من سكان المدينة القديمة الذين يقدر عددهم الآن بنحو ٣٠٠ ألف نسمة.وتعميم الكهرباء في المدينة القديمة لأن الأسلاك الكهربائية الممتدة في المدينة قد تآكلت مما يؤدي إلى حدوث الحرائق، ويزيد عدد المستفيدين من الكهرباء على ٢٢ ألفا.

– إنشاء متنزه واد فاس.و تحسين سبل السير والمواصلات إذ أن شبكة الطرق بالمدينة القديمة تشكل المحور الأساسي للنقل الحضري والتجاري في حين أن شبكة الأزقّة تشكل أساس حركة السير والتبادل في المدينة العتيقة.وإنشاء مستشفى مركزي ونقل مقر مندوبية الإنقاذ إلى داخل المدينة القديمة وتنظيم المرور والنقل .

أ



ب

شكل ٣٢. (أ) تقسيمات المناطق في مدينة فاس(محمدين ١٩٨٧: ٩٣).
(ب) الأزقة في مدينة فاس حيث تظهر الممرات الضيقة

٢– مشروعات المباني: وتشمل سبعة مشروعات تقدر تكاليفها بأكثر من ١٩٠ مليون دولار، وتتضمن هذه المشروعات :

– مشروعات الاسكان بالمنطقة الشرقية: تم إنشاء المنطقة السكنية الشرقية لإستيعاب الزيادة السكانية الموجودة في المدينة القديمة وقد زادت الكثافة بسبب الهجرة من الريف. وقد تمت التوصية بأولوية توسع المدينة باتجاه الشرق.

– ترميم المساكن القديمة وصيانتها، لما لها من خصائص هندسية وزخرفية فريدة من نوعها، كما أنه يتلائم مع الظروف المناخية المحلية، ويعتمد هذا المشروع على توعية السكان بأهمية هذا التراث بضرورة صيانته والحفاظ عليه.وترميم المساكن الجديدة داخل الأسوار بإدماجها في النسيج القديم.

– ترحيل دوار المقطع، حيث يحيط بمدينة فاس أحياء الصفيح من بينها دوار المقطع الذي يضم أكثر من سبعة آلاف شخص ويقع بالقرب من أسوار المدينة القديمة، على هضبة المرينين وهو مهدد بإنهيارات وإنزلاقات التربة.

– إعادة هيكلية صهريج كناوة وسهب الورد: في الجهة الجنوبية من المدينة ،حيث يتزايد السكن غير القانوني بسرعة، ويهدف المشروع إلى ترحيل ألفين من السكان.وإعادة هيكلية منطقة الجنانات وسيدي بوجيدة: بقرب أسوار المدينة وهي من المناطق في زراعة الخضروات، وبسبب الضغط السكاني أصبحت أول مناطق التوسع غير القانوني.

٣- مجموعة المشروعات الإقتصادية وتضم ستة مشروعات تقدرتكاليفها بنحو ٣١ مليون دولار،

وتتمثل هذه المشروعات في:

– إنشاء حيّ للصناعة التقليدية خارج المدينة القديمة وإنشاء حيّ صناعي لأن المنطقتين الصناعيتين قد بلغتا حد التشبع.وإعادة هيكلة وإنعاش قطاع صناعة الجلد، التي لم تصمد أمام منافسة الصناعات التي تعتمد على الأساليب الحديثة. ويهدف المشروع إلى نقل الوحدات الصناعية الحديثة إلى خارج الأسوار، وترميم وتجهيز دور الدباغة والأسواق.وتنمية قطاع الغزل الذي وصل إلى حالة غير مرضية بسبب نقص الحرفيّين لأن صناعات النسيج الحديثة زاحمت الصناعة التقليدية.وتنمية قطاع النحاس وذلك عن طريق نقل بعض المصانع بعيداً عن البنية القديمة، إذ أن الحرف التي تعتمد على النحاس تتركز إلى حد كبير بالمدينة الأصلية وتلقى بعض الصعوبات التي تحول دون نموها.

– تجهيز وترميم المناطق التجارية: وتشتمل المناطق التجارية في المدينة على (منطقة باب الفتوح (الأندلس)، منطقة القرويين والقيسارية،الطالعة الكبرى والصغرى،منطقة فاس الجديد وجامع الحمراء).ويعتمد المشروع على ترميم الأسواق التقليدية وترميم الممرات التجارية وإعادة تنظيم النشاط الإقتصادي داخل المدينة.

٤- المشروعات الثقافية والحفاظ على البيئة الطبيعية:

تنقسم المشروعات الثقافية الى أربعة عشر مشروعاً تقدر تكاليفها أكثر من ٤٨ مليون دولار،

وفيما يلي هذه المشروعات: (محمدين-١٩٨٧)

– المحافظة على (واد فاس) الذي تعاني مياهه من التلوّث بسبب عملية العمران السريع وأحياء الصفيح.

– إنشاء متحف فاس من أجل التعريف بتراث المدينة وجمع التحف. على أن يضمّ هذا المتحف أجنحة للصناعة التقليدية وللعمران وللفنون الشعبية.وإنشاء مجموعة من المعاهد تتمثل في المعهد العالي لصيانة وإنماء المدن الإسلامية لإعداد متخصصين ، ومعهد الدراسات الإسلامية. وينتظر أن يختار لهذا المعهد مجموعة من الابنية التاريخية في حي جامع القرويين، و معهد المحافظة على الفنون والحرف التقليدية ومدرسة حرف البناء وذلك لأهميتها في صيانة التراث.

– ترميم وتجهيز مكتبة القرويين والتي تضم آلاف المخطوطات ذات القيمة العلمية الكبيرة.وإنشاء مركز الملتقيات الدولية وذلك في قصر (الجاي). ويعمل هذا المركز على تقوية وتنمية العلاقات وكذا التبادل الثقافي الدولي.وترميم الأسوار والأبراج والأرحية، ومن المعروف أن لمدينة فاس أسواراً يصل طولها إلى ١٢ كيلومتراً وتتوسطها أبراج وهي في حالة تدهور مما يستدعي التدخل لترميمها. أما بالنسبة للأراحية فتحتوي على نحو مائة من شلالات المياه.

– إعداد نجد البرج الجنوبي ويهدف هذا المشروع إلى إنشاء مجموعة من المرافق الإجتماعية والثقافية تستفيد منها المدينة العتيقة في إطار محيط ملائم للحياة الثقافية. و تهيئة الحدائق داخل أسوار المدينة والمحافظة على البيئة الطبيعية، وذلك لأن المساحات الخضراء لا تشكل إلا ما يقرب من ١٠ بالمائة فقط من المساحة المبنية في المدينة. ولقد تسبب التطور السريع الذي عرفته المدينة العتيقة في زحف على المناطق الطبيعية المجاورة، حيث ظهرت مدن الصفيح والسكن العشوائي مما يستلزم حماية هذه المناطق. وهناك متنزه الوسلان من المناطق القليلة التي لم يزحف إليها العمران كمثيلاتها، والذهاب إلى متنزه وسلان يوم الجمعة يعد أحد التقاليد التي لا يزال سكان فاس متمسكين بها.

٧-١-٣ التجربة السورية في الارتقاء بالمناطق القديمة The Experience of Syria

تعتبر سورية من المناطق المجاورة للبنان وهناك العديد من المدن المشابهة للحالة الدراسية .ومن تجارب المدن القديمة:

١ - تجربة حلب

حلب كلمة عمورية قديمة تعني النحاس ويرجع الفضل في قيام مدينة حلب الى ظاهرتين اساسيتين،هما نهر صغير يفي باحتياجات الري،والتل الذي يفي بأغراض الحماية، ويرجع الفضل في نمو وازدهار المدينة الى موقعها الجغرافي كنقطة التقاء للقوافل القادمة من الشمال والشرق والجنوب نظرا لقربها من البحر المتوسط. وقد تطورت المدينة مرورا بعصر البزنطيين وازدهرت ايام العباسيين والايوبيين ثم اخذت الصيغة الادارية على ايدي المماليك والعثمانيين. وقد بدأت حلب في التدهور مع انهيار الدولة العثمانية.و بهدف إعادة الحياة والنشاط والحركة إلى شرايين قلب المدينة قام مجلس مدينة حلب في عام ١٩٩١م بتكليف مجموعة من المهندسين سميت بمجموعة التوثيق الأثري وقد أجرت هذه المجموعة توثيقا شاملاً لبعض الأحياء وتضمنت أعمال التوثيق البنود التالية:

أ

ب

شكل ٣٣. (أ) صورة جوية لمدينة حلب وتظهر القلعة في وسط المدينة (رفاعي - ٢٠٠٠: ٧٢) (ب) خريطة مدينة حلب (بلدية - ٢٠٠١).من الملاحظ انتشار المدينة حول القلعة.

(وصف الحالة الراهنة لمناطق (الجديدة-التدريبية). تجهيز كروكيات (مخططات مبسطة) عن الوضع الراهن للأبنية. تنظيم إستمارة معلومات لكل عقار تتضمن (المخالفات-عمل السكان-وضع المبنى...إلخ)).

<u>مصادر التمويل</u>: في بداية عام ١٩٩٢م تمَّ توقيع إتفاقية مشتركة لتقديم المعونات لتنفيذ مشروع الأحياء بين كل من مجلس مدينة حلب والصندوق العربي للإنماء الإجتماعي والإقتصادي. قدم الصندوق خلالها معونة مالية مقدارها بما يعادل (٨٠٠) ألف دولار أميركي وذلك بهدف إتفاقها على ثلاثة بنود.(- إستضافة خبراء دوليين للإستعانة بخبراتهم.
- تدريب عناصر فريق العمل المشكل في المشروع -تأمين تجهيزات تقنية حديثة خاصة بأعمال الآثار والتوثيق).

كما تمَّ توقيع إتفاقية أخرى بين مجلس المدينة والوكالة الألمانية للتعاون الفني (GTZ) تلتزم الوكالة بموجبها تقديم وتزويد المشروع بالخبراء والتجهيزات اللازمة لحسن سير العمل وإنتهى أجل المعونة في منتصف عام ١٩٩٧م.وبهدف تنفيذ هذه الإتفاقيات تمَّ تشكيل لجنة خاصة مؤلفة من الجهات الثلاث مهمتها التنسيق وتقسيم العمل إلى ٣ مراحل.

- <u>المرحلة التحضيرية</u>:وقد شملت هذه المرحلة أعمال المسح والتوثيق لكافة أحياء المدينة القديمة وتحليل نتائجها ليصار إلى إعداد مخطط الإرتقاء.بمعنى المخطط التنظيمي الكامل الذي يراعي الجانب التاريخي ويحافظ على النسيج العمراني المتميز والتواصل مع باقي أجزاء المدينة وإعداد الدراسات ووضع الخطة الشاملة موضع التنفيذ ومدتها ثلاث سنوات.

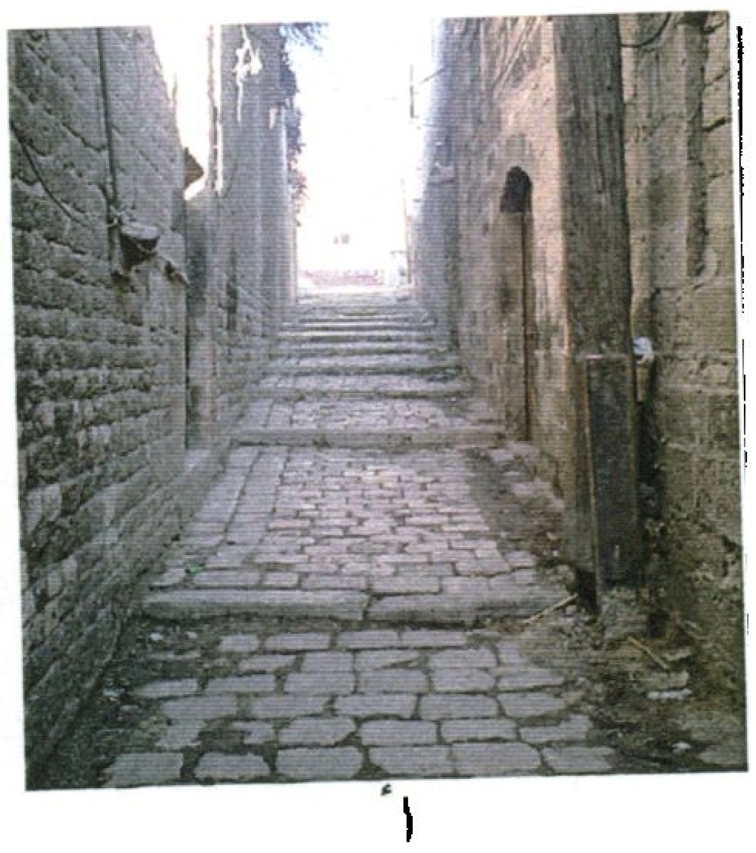
- <u>المرحلة التنفيذية</u>: وقد حدد لهذه المرحلة مدة ٣٠ شهراً وتشمل تنفيذ الدراسات المعدة للعمل بأحد الأحياء في إطار المشروع الذي يهدف إلى تحسين المستوى المعيشي في ذلك الحي من خلال تحسين وإصلاح البنية التحتية وإبعاد الفعاليات الضارة بالمنطقة وتأمين ما يلزم من الخدمات والمرافق العامة للسكان ومساعدتهم في تحسين أوضاعهم .

- <u>المرحلة النهائية</u>: إعداد الدراسات التفصيلية للعمل بأحياء أخرى في المدينة القديمة في إطار المخطط العام وفق الأولويات والإمكانيات.ولكي يتم انجاز المشروع كان لابد من القيام بالاعمال التالية:

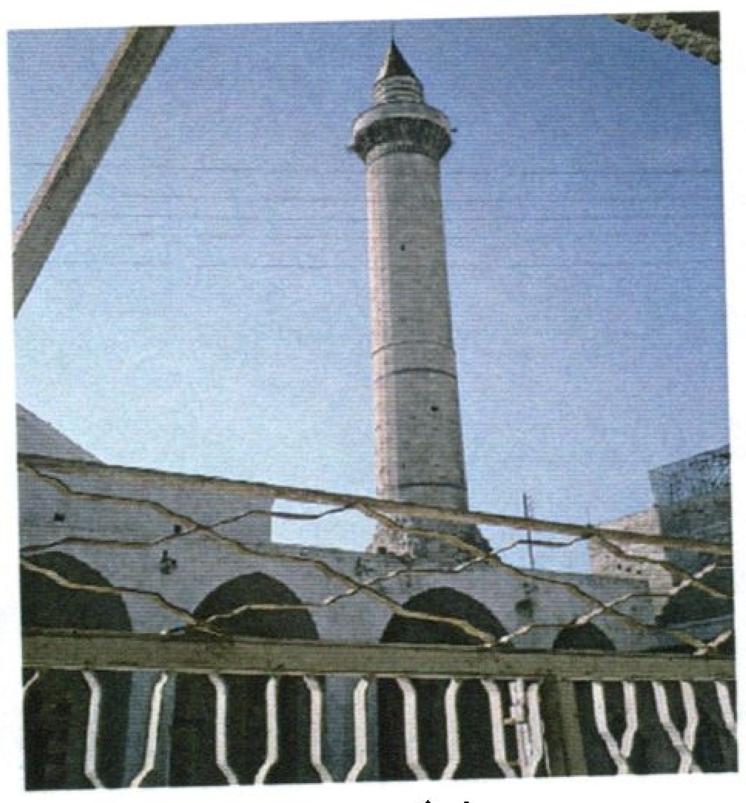
المسح الشامل: قسمت المدينة القديمة إلى أجزاء ثم وضع إستمارة للمسح الشامل تتضمن معلومات مختلفة سكانية وعمرانية وإجتماعية لكل جزء.وتمّ جمع المعلومات المختلفة وتحميلها على مخططات جزئية مقياس ١/١٠٠٠ لكل جزء من الأجزاء ثم جرى فيما بعد تحميل القاعدة من المخططات المساحية إلى مخططات مقياس ١/٢٥٠٠.

المسح النوعي للأبنية: تمت عملية المسح النوعي للأبنية وتمّ وضع إستمارة خاصة بكل فعالية تتضمن معلومات تفصيلية (رقم العقار-المالك-الشاغل-العنوان-إستخدام العقار الأصلي-إستخدامه الحالي-وضعه الإنشائي-تصنيفه الأثري-ملاحظات فريق العمل والجوار)(الفعاليات الإقتصادية:ورشات-مستودعات-صناعات).المباني المهجورة والخرابات.الفعاليات التعليمية:نوزيعهاونوعيتها.الأبنية التاريخية وأبنية الخدمات العامة.أسواق المدينةووظائفها

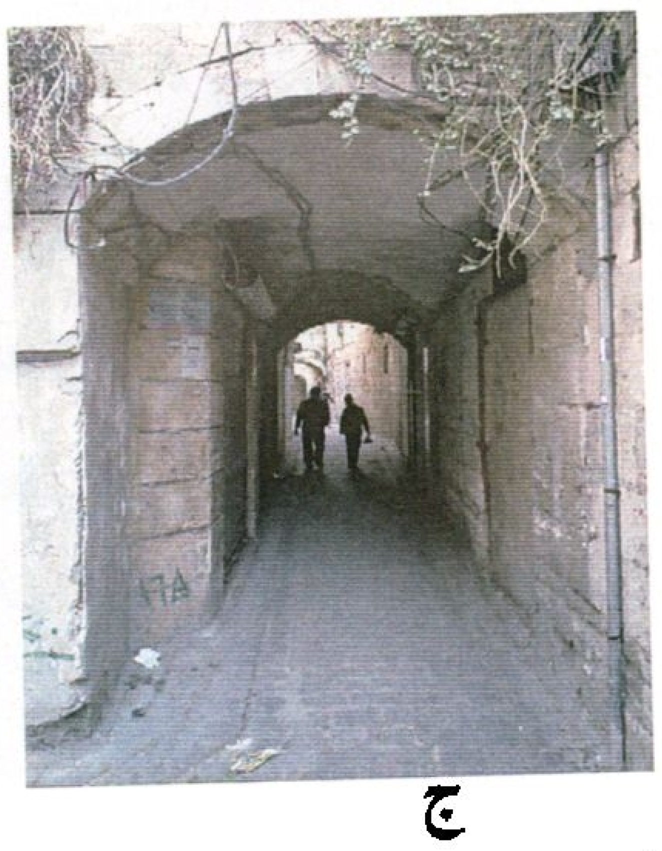
شكل ٣٤. (أ) الممرات الداخلية في حلب بعد ترميمها (ب) احد المساجد في المدينة القديمة بحلب (ج) الممرات المسقوفة في حلب وتوصيل الشبكات (الباحث).



أ



ب



ج

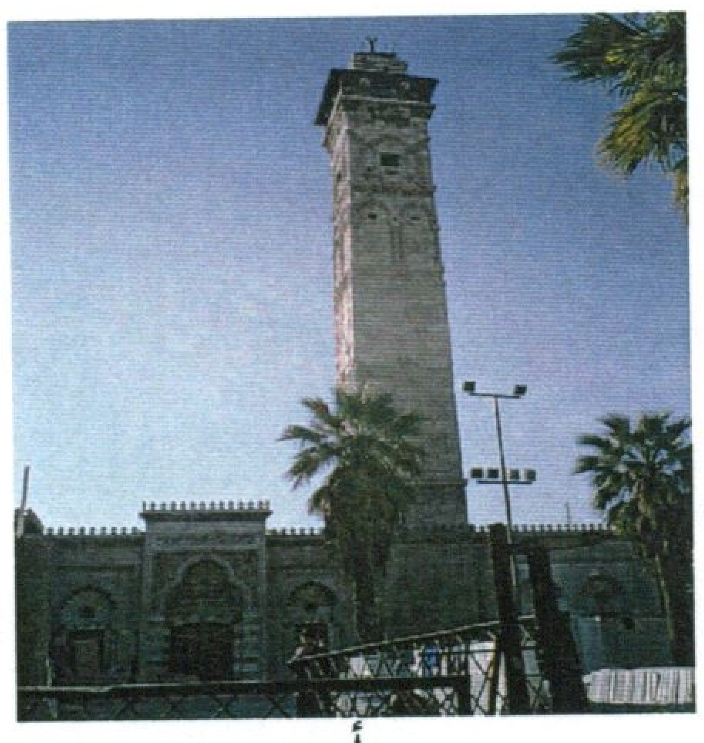
وقد تشكل مجموعات عمل متخصصة ضمن الكادر الهندسي العامل في المشروع على الشكل التالي:

أ-مجموعة أعداد مخطط الإرتقاء : تحليل المسح الشامل والنوعي، والتوثيق وأعداد مخطط إستعمال الأراضي المستقبلي بالخطوات التالية.(- إعداد المسودة الأولية من قبل مهندسي المجموعة بإشراف الخبير المحلي والإدارة. وتمّ البدء بإعداد دراسات تفصيلية لهذه المناطق.و القيام بإعداد قاعدة المعلومات المتعلقة بدراسات المرور.وإعداد دراسة عن محيط المدينة القديمة لتحديد مناطق الإنتقال والإرتباط مع باقي أجزاء المدينة.وإعداد قاعدة معلومات للإجراءات السريعة التي يمكن القيام بها لتحسن واقع المدينة القديمة على ضوء المعلومات. ويتم الإنتهاء من تجهيز الدراسة الترميمية لكشف أسوار المدينة القديمة. و متابعة العمل في مخطط الوضع الراهن للمدينة القديمة بواسطة الكمبيوتر. ومن ثم الإنتهاء وإنجاز مسودة خطة الإرتقاء ومخطط إستعمال الأراضي والإنتهاء من مناقشتها مع كافة الجهات المعنية.

ب-مجموعة المشروع: يهدف المشروع الى الارتقاء بالبنية العمرانية في احد الاحياء السكنية في المدينة القديمة وتحسين الشروط المعيشية للساكنين والحفاظ على التراث الحضاري واكتساب الخبرة العملية في مجال تطوير واحياء المدينة القديمة من حيث الدراسات والتنفيذ وتشجيع المشاركة الشعبية واختبار مدى تعاونه مع الجهات المعنية في انجاح المشروع وتم تقسيم العمل الى عدة مراحل هي:

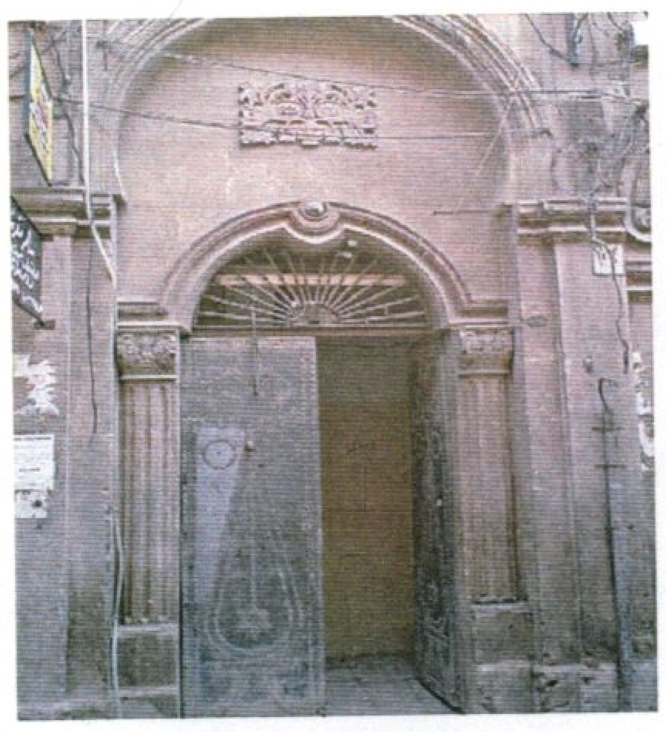
المرحلة الأولى: تم اختيار خمس مناطق هي (باب قنسرين-البياضة-الجلوم-السفاحية-الفرافرة) من بين ١١ منطقة مرشحة.المرحلة الثانية:تم تقييم وضع البنية التحتية للاحياء الخمسة السابقة استنادا للمعلومات المتوفرة من المسح الميداني ومن مخططات الشبكات تم اعداد مخططات تصف المشكلات والعيوب في هذه الشبكات ووضع لها سلم اولويات في اختيار المشروع وتم اختيار ثلاثة احياء من الخمسة السابقة وهي (الفرافرة-باب قنسرين-البياضة).

المرحلة الثالثة: وتقرر إختيار حي باب قنسرين.وفي المرحلة التنفيذية: تمّ إنجاز العديد من النشاطات وذلك من خلال: إعداد الدراسات الكاملة للمنطقة.و تلزيم الأعمال لإحدى الشركات، وأجراء لقاءات سكانية لتعريف القاطنين في المنطقة بالمشروع وأهدافه.ونشر ملصقات لتوعية السكان.والتعاون مع مديرية الأوقاف حول ترميم وتخصيص المدرسة الأسدية لتكون مقراً للمشروع.ومن ثمّ إنجاز أعمال البنية التحتية بنسبة٥٠ ٪ من منطقة المشروع (داخل باب قنسرين)



أ

ب



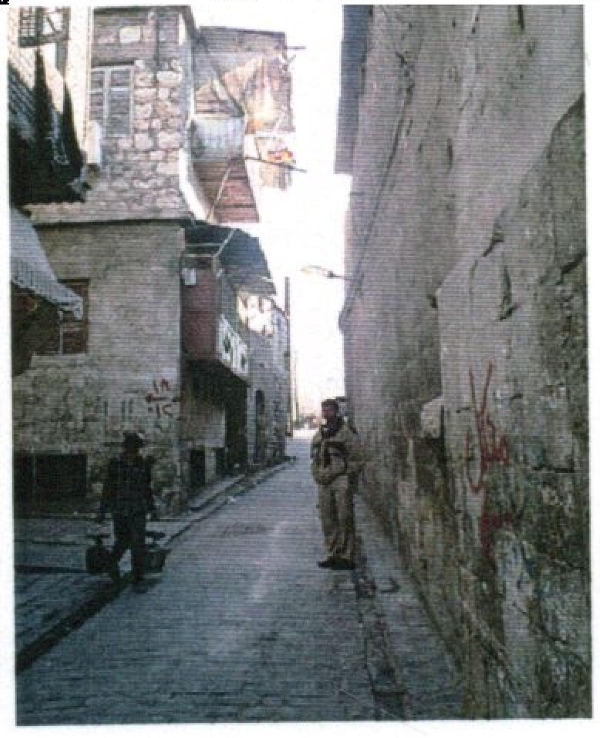
ج

شكل ٣٥. (أ) المسجد في مدينة حلب القديمة والمئذنة ذات الطابع الخاص (ب) المعالم المميزة لمدينة حلب (ج) التفاصيل المعمارية لمدينة حلب (الباحث).

ج- **مجموعة إدارة المعلومات والأرشفة** (مجموعة الكمبيوتر). تأسست المجموعة في بداية عام ١٩٩٢م وقامت بالمهام التالية: (إصلاح مخططات حلب القديمة والوصول إلى نسخة جديدة معدلة إعتماداً على نتائج المسوحات التي تمت من قبل مهندسي المشروع.إنشاء مكتبة خاصة للمشروع تتضمن كافة الوثائق والمراسلات التي تتعلق بالمشروع. وإدخال كافة إستمارات المسح النوعي الخاص على برنامج Filemaker ومن ثمَّ تم تحليل نتائج هذا المسح والإستفادة منه لباقي أقسام العمل. وإدخال إستمارات المسح الإجتماعي وتحليل هذه الإستمارت. الإستفادة من الخبرة المحلية التي قدمت إلى المشروع وخاصة تدريب المهندسين العاملين على الحواسب ونظام المعلومات الجغرافي GIS.ونظام تصوير مساحة مغلقة (فوتوغرامتري) ونظام التصوير العادي وتمَّ إعداد دفتر الشروط وأخذ موافقة الصندوق العربي بهذا الخصوص.

د- **مجموعة دراسات البنية التحتية.** تعريف بمجموعة العمل وما قد أنجزته المجموعة.- أنجزت مجموعة البنية التحتية دراسة وتقييم واقع شبكات مياه الشرب والصرف الصحي في المدينة القديمة علاقتها بباقي أجزاء المدينة وتوثيق ذلك على مخططات تقارير مع أجزاء مقترحة لتطويرها. كما أنجزت الدراسات الفنية التفصيلية لإستبدال شبكات البنية التحتية لمنطقة المشروع وتمَّ إستدراج عروض وإقتراح عدد من الملاحظات على أعمال الإصلاح من قبل خبرة دولية بعد الإطلاع على سير أعمال المشروع وإرسال مجموعة من المهندسين إلى ألمانيا في جولة دراسية .

أ



ب

ج

شكل٣٦.(أ)الشوارع التجارية في مدينة حلب القديمة(ب)الفراغات وتقاطع الممرات الداخلية في مدينة حلب (ج)من المعالم الرئيسة في مدينة حلب قلعة حلب (الباحث).

هـ- **صندوق الإصلاحات الطارئة:** عناصر المجموعة ومهامها:ان مهمة الصندوق هي مساعدة وإعانة السكان لإصلاحات عاجلة في مساكنهم من خلال تقديم قروض بدون فائدة مع الدراسة الفنية والإشراف على التنفيذ من قبل مهندسي المشروع .وقد تمَّ إحداث هذا الصندوق في حزيران ١٩٩٣م بتوقيع إتفاقية جزئية بين (GTZ) ومجلس مدينة حلب وبدأ العمل في آب ١٩٩٣م برأسمال الصندوق وقدره خمسة وأربعون ألف دولار من قبل (GTZ) عشرة آلاف دولار أميركي من جمعية أصدقاء حلب. أما مراحل العمل في الصندوق: الكشف عن الحالات جمع المعلومات ورسم كروكي وتصوير الحالة وتصنيفها.و إعداد الحالة للتأهيل: وتتضمن تقديم تكاليف كل حالة على حدى وتأمين الوثائق والثبوتيات ثم مناقشة الحالات مع لجنة الإشراف التوجيه وحل الإشكالات الإدارية والمالية والفنية للحالات المتقدمة. توقيع عقد الإقراض: بعد تأمين كفيل وقبوله وتزويد صاحب العقد بالجزء الأول من القرض.ومتابعة أعمال التنفيذ للحالات لضمان عدم وجود مخالفات وإعطاؤه الجزء الثاني من القرض. وتمَّ إحداث صندوق خاص سمي بصندوق الأحياء وهو خاص لأعمال الترميم الإنشائي والمعماري وقيمة القرض المفتوح للسكان تصل إلى ٣٠٠٠$ بدون

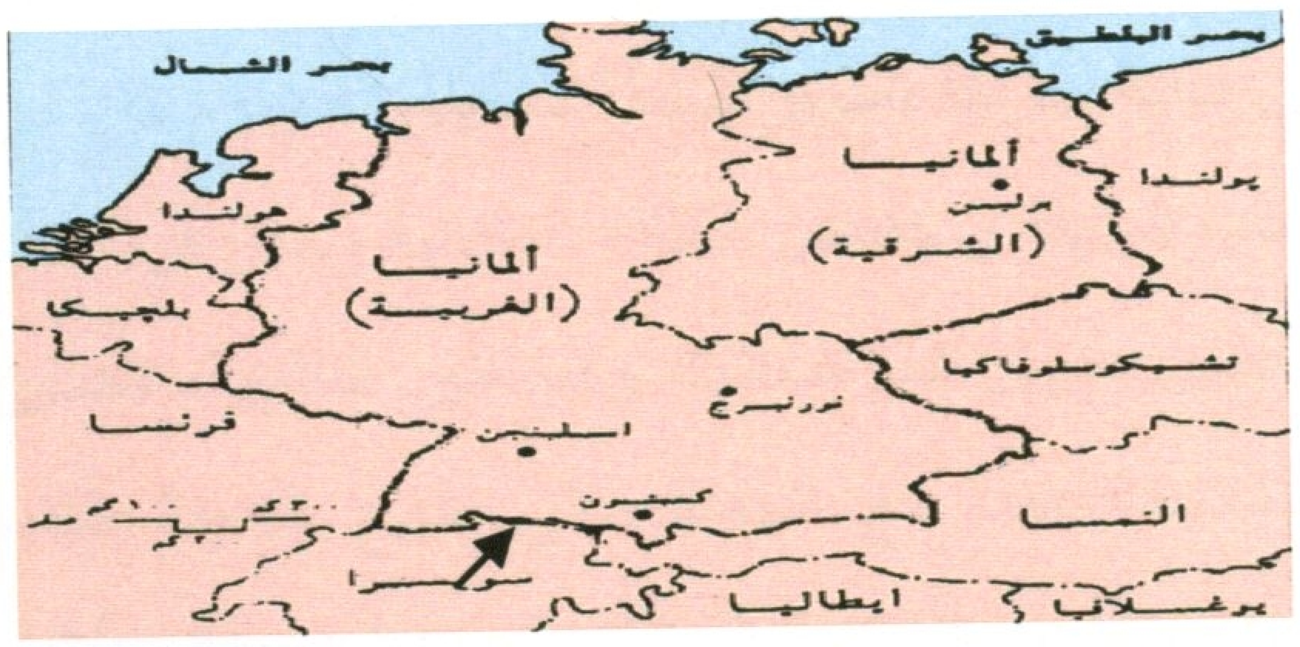
فائدة.كما أن اللجنة الفنية ومن خلال مكتب المدينة القديمة تقوم بتدريب العاملين في المشروع من خلال: التعاون مع الخبراء الوطنيين والخبراء الدوليين الإستشاريين. وتنفيذ دورات تقوية في اللغة الإنكليزية وإستخدام الحاسب. وتنفيذ دورات تدريبية. و إيفاد ٥ مهندسين إلى المغرب لزيارة(وكالة إنقاذ فاس) لمدة أسبوعين والتدريب على أعمال الترميم والتطوير.وحضور مؤتمرات دولية بخصوص الأرتقاء. ودورة تدريبية في ألمانيا لستة مهندسين للإطلاع على تنفيذ شبكات الصرف الصحي في المدينة القديمة. و زيارة إطلاعية إلى دولة قطر لمركز المعلومات الجغرافي GIS.و دورة تدريبية إلى دولة الكويت في مجال أعمال البنية التحتية (وزارة الأشغال العامة).و دورات تدريبيةفي الترميم والتنسيق.

٧-٢ تجارب الدول المتقدمة

تم اختيار التجربة الالمانية لعدد من المعايير:- منطقة سكنية اثرية-تعاني المدينة من مظاهر تدهور متشابهة-تم اختيار تصميم المنطقة من بين عشرة تصميمات تقدمت لمسابقة في هذا المجال،وسيعرض جدول(٦)عرض مقارنة للمعايير.

٧-٢-١ التجربة الالمانية (المانيا الغربية): The Experience of Germany

تعتبر التجربة الألمانية في تطوير المناطق القديمة والارتقاء بها من التجارب الغنية في هذا المجال، ويتم اختيار مناطق التطوير في المدن الكبيرة على الأسس التالية: - أن تكون مناطق سكنية أثرية. - أن تكون أقدم المناطق السكنية أو متعددة الاستخدامات كالتي تقع بالقرب من مركز المدينة. - مركز المناطق القديمة من المدينة.
أما في المدن الصغيرة فالبداية تكون دائماً بالمركز.وتتلخص فلسفة التطوير والارتقاء الألمانية في وضع صورة إرشادية لما يجب أن تكون عليه المدينة، بحيث تحمل صورة الماضي وتتفاعل مع الحاضر لتكون صالحة في المستقبل.



شكل ٣٧. خارطة ألمانيا قبل إزاحة حائط برلين ويظهر عليها موقع ميدنة إسلينجن (Walther - ١٩٨٧:٩٧)

١- المشاركون في مشروع الارتقاء

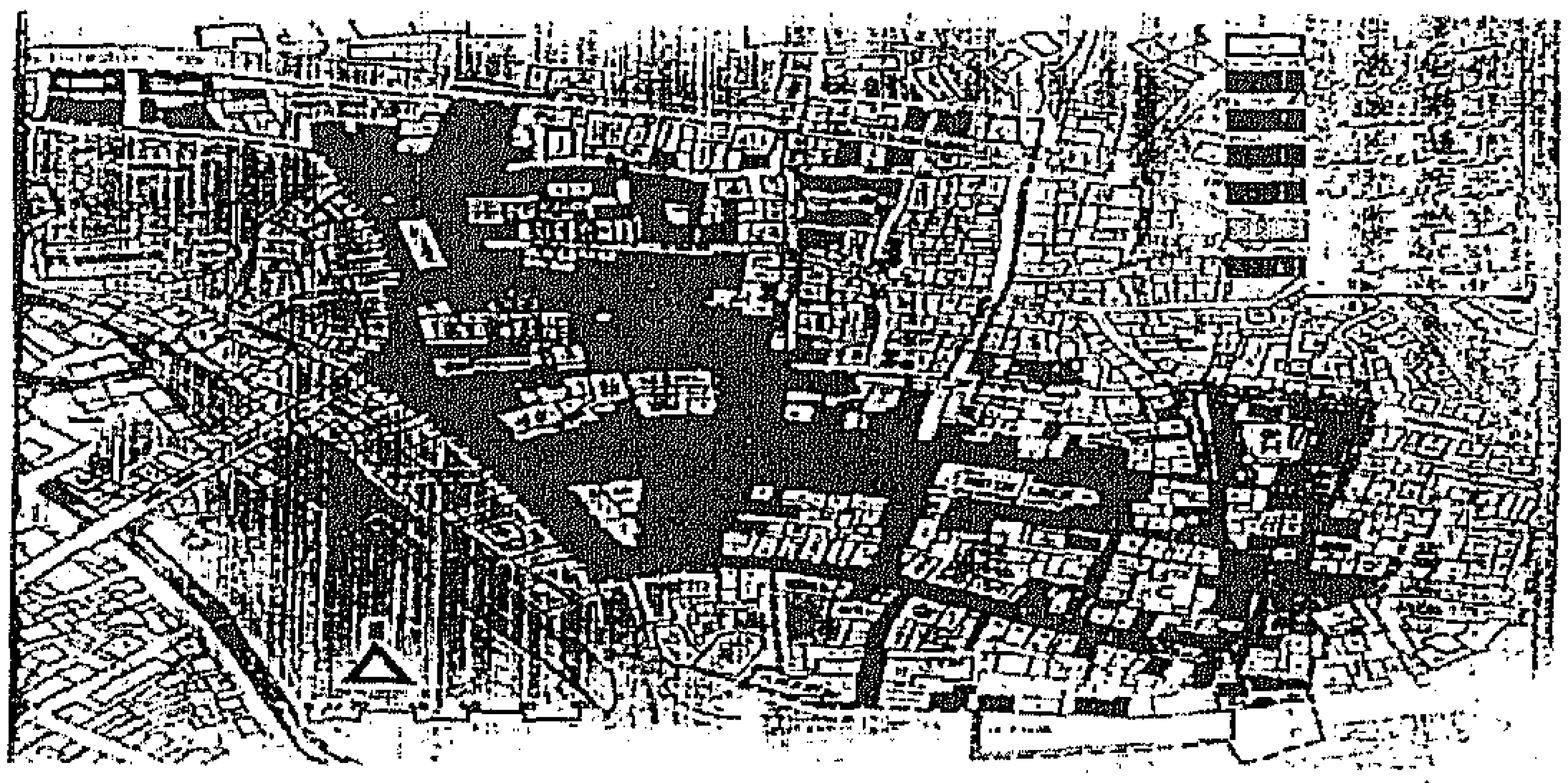
يشترك في إخراج مشروعات الارتقاء في ألمانيا (الغربية) أربع مجموعات رئيسية هي:

- **السكان:**العمل على إقناعهم بالتجديدات المقترحة، وذلك بتوضيح الفرق بين الوضع القائم والوضع بعد التطوير والارتقاء لضمان تجاوبهم مع المشروع. أن تكون الأولوية في تنفيذ مراحل المشروع المختلفة طبقا لرغبة الأهالي.
- **أصحاب القرارات الاقتصادية:**وهم أولاً السكان (في البلاد الغنية)، وذلك لمشاركتهم مادياً في عملية التجديد والصيانة التي يتضمنها الارتقاء. وفي "ألمانيا" يقوم السكان بتحمل حوالي ٦٠٪ من التكاليف ويكون للممولين كلمة مسموعة في اتخاذ القرارات (بينما في البلاد النامية يتم توفير مصادر أخرى للتمويل بجانب السكان لإتمام المشروع).
- **أصحاب القرارات الفنية:**هم في العادة المخططون والمعماريون والفنيون المنفذون الذين يجب عليهم الاهتداء دائماً برأي سكان المنطقة وأصحاب الملكية.
- **القائمون على التنفيذ:**وهم في العادة المقاول والعمال، وإذا أمكن تنفيذ المشروع بالجهود الذاتية كلياً أو جزئياً يكون عن طريق السكان أنفسهم، ويقدم كل صاحب حرفة ما يستطيع تقديمه.وعادة ما يبدأ التنفيذ في مواقع محددة من المشروع لتمتد وتشمل كل منطقة التطوير والارتقاء، تبعا لجدول زمني مناسب لمراحل التنفيذ الموضوعة في الخطة.

أما التمويل: فيعتمد في مشروعات التطوير والارتقاء "بألمانيا" (الغربية) على أربعة مصادر رئيسية هي:(الحكومة الفيدرالية (المركزية): ويخص كل مقاطعة جزء من الميزانية المقررة في الخطة الزمنية لعملية التطوير. والحكومات المحليةومجلس المدينة أوالبلدية.والقطاع الخاص ويتكون من: (أصحاب الأعمال ورؤوس الأموال والمحلات التجارية الكبيرة التي تعتبر عملية التطوير والارتقاء استثمار لأموالها حيث ترفع من قيمة المناطق بها. والملاك ومستأجري المساكن الذين يقومون بتجديد وتحسين المساكن الخاصة بهم وذلك بالدفع الفوري أو عن طريق القروض وبنوك الإسكان).وتقوم الحكومة بتشجيع القطاع الخاص عبر: (إعطاء قروض طويلة المدى من ١٣ إلى ١٧,٥ سنة حسب حجم التطوير المطلوب بفوائد بسيطة تتراوح من ٠,٥ ٪ إلى ٢ ٪ ولا تتعدى ٥,٧٥ ٪ حسب المقاطعة ، أحيانا يصل حجم القرض إلى ٨٥ ٪ من قيمة المبالغ المطلوبة للتطويرو الإعانات غير المردودة التي تصل إلى ٣٠ ٪ من تكاليف التطوير.ويمكن للمالك رفع القيمة الإيجارية للمسكن بعد تطويره بشرط ألا يتعدى الإيجار إمكانيات المستأجر.

٢- مشروع الارتقاء بقلب مدينة "إسلينجن Esslingen Im Heppacher" :

قامت "ألمانيا" (الغربية) بوضع خطة للتطوير والارتقاء بكافة المناطق الداخلية بالمدن، ووضعت هذه الخطة مرحلية كل ١٠ سنوات بدءاً من عام ١٩٧٥ وتبدأ الخطة بتحسين وفتح قلب المدن القديمة للمواصلات الخاصة، بعمل طرق دائرية (حيث أن قلب المدينة القديم بشوارعه الضيقة لا يتسع لحركة المرور بوسائل النقل الحديثة)، وخلق طرق ومسارات وأماكن وقوف للسيارات، وخلخلة قلب المدينة، والهدم الكلي أو الجزئي لبعض المباني حسب حالتها، والبناء الجديد ونشر اللون الأخضر (الوكيل،١٩٨٩). وفيما يلي عرض لتجربة والارتقاء بقلب مدينة قديمة، ImHeppacher منطقة يرجع تاريخها إلى العصور الوسطى، يسكنها الفقراء وكبار السن والعمال الأجانب ويتركها معظم الشباب للبحث عن فرص عمل أفضل بخارجها، ومشروع تطوير هذه المنطقة كان بداية لحركة تطوير شاملة للمدينة القديمة.وكان من اهداف المشروع: رفع قيمة السكن بتحسينه وتحديثه، عمل خلخلة لقلب المدينة وتخفيض الكثافة السكانية وخلق فراغات، تكامل الخدمات والمرافق العامة بالمنطقة خلق أسواق مجمعة، تحسين طرق المواصلات والمناطق الخلوية، تحسين صورة المدينة ككل وإظهار المعالم التاريخية وشكل المباني المحيطة بها، مع الحفاظ على طابع المدينة القديم وتراثها.وقد تم وضع خطة للتطوير والارتقاء احترمها الجميع لتحسين الظروف السكنية السيئة، وتم تنفيذ الخطة من قبل كل ساكن مع المعماري الخاص بمسكنه. وشملت أعمال الارتقاء تعديل بعض الشوارع والميادين، وتحديث المباني.

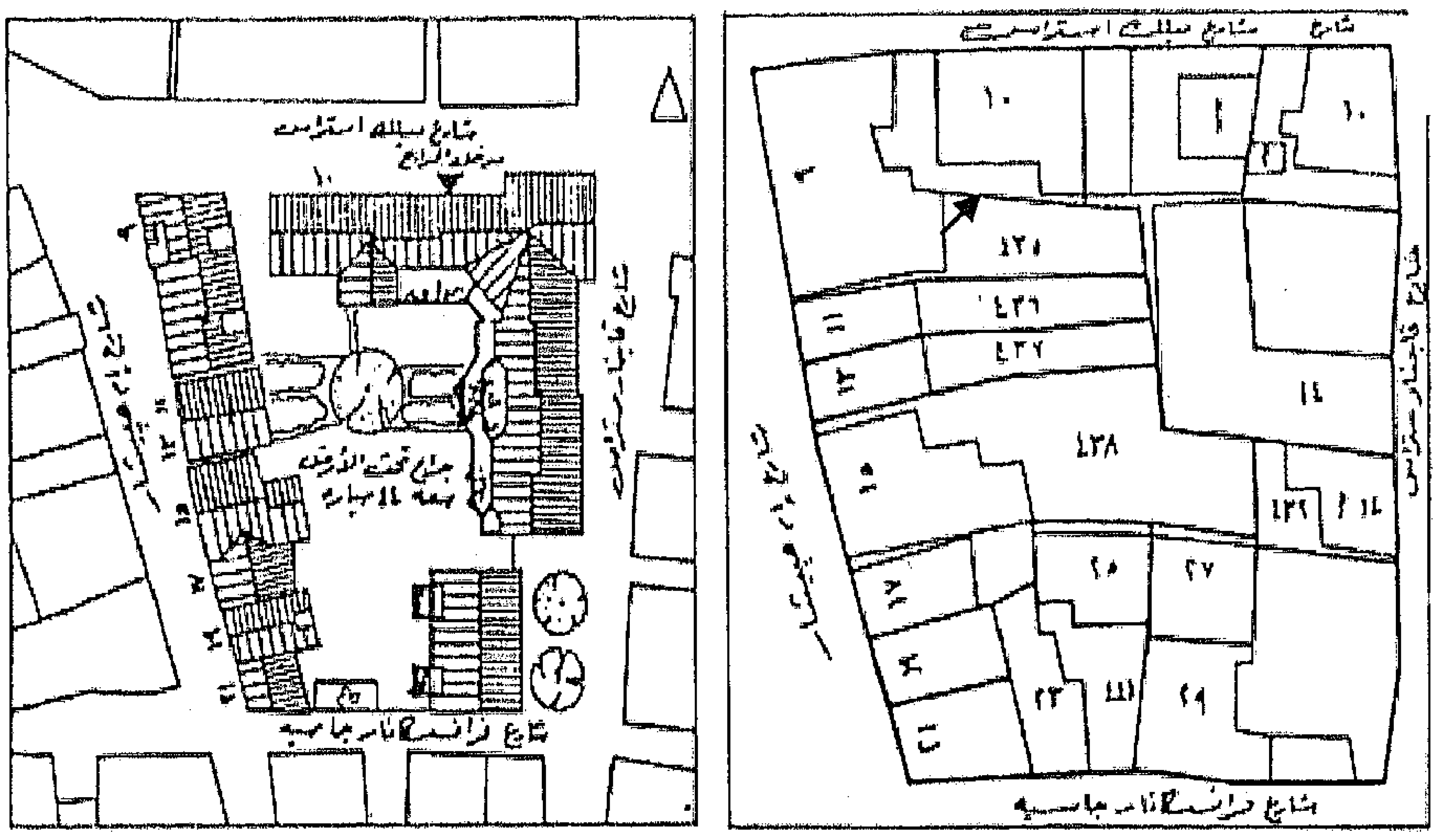


شكل (٣٨) مشروع الارتقاء بقلب مدينة "إسلينجن" وتظهر المباني والشوارع (Stadt - ١٩٨٤: ٢٧٠).

المباديء الأساسية للتعامل مع مشروع الارتقاء بمنطقة "ام هيبشار" باسلينجن"Im Heppacher – Essslingen :

تفريغ قلب المنطقة المبني بإزالة بعض المباني القديمة وجعله فناء سكنيا به ممرات عامة للمشاة، وقسمت المساحات المتبقية لتصبح حدائق خاصة لمساكن الأدوار الأرضية، وأسفل هذا الفناء تم عمل كاراج تحت الأرض (سعة ٤٤ سيارة). كما فتحت الواجهة الجنوبية للبلوك رقم ١٠شكل(٣٩) بغرض وصول الشمس إلى الفناء مدة أطول، مع تحسين المباني وتجديدها وتغيير استعمال بعضها لرفع قيمة المنطقة اقتصادياً.

وقد كان التأكيد على أركان المنطقة بالأسقف ذات الميل الشديد التي يرجع طرازها للعصور الوسطى الأثر في الإبقاء على طابع المكان القديم.وقد تم تخصيص مبنى لتحويله لمساكن شعبية مخصصة للإيجار، وذلك للرغبة في الاحتفاظ بنفس البناء الاجتماعي بالمنطقة، كذلك خصص مبنيين لجعلهما شقق تمليك وذلك لأغراض اقتصادية تخدم تمويل المشروع.وقد تنوعت مساحات الشقق بين ٦٠م^{٢} إلى ١٤٠م^{٢} وذلك للتنوع في الهيكل السكاني، كما خصصت الأدوار الأرضية للاستعمال الحرفي باستثناء المبنى القائم بذاته والمبنى رقم ١٠ (شكل ٣٩). وتحولت الأدوار الأولى التي كانت فيما مضى ورش إلى وحدات سكنية بسلالم هوائية تمكن من الوصول إليها من الفناء المركزي.



بعد قبل

شكل ٣٩. وضع المنطقة قبل وبعد أعمال التطوير والارتقاء، منطقة "إم هبيشار" بمدينة اسلينجن قبل وبعد أعمال التطوير والارتقاء (Stadt - ١٩٨١: ٢٧١).

مشاكل مرحلة التنفيذ: كانت أهم مشكلة هي تخصيص المباني وقطع الأراضي من جديد وذلك بسبب ملكية القطع التي تفتتت على مر العصور، وعدم رغبة السكان في الاشتراك في ملكية على مشاع، وتفضيل الملكية الخاصة. وقد تم تجنب استخدام قانون نزع الملكية حيث سيؤدي الإجبار إلى فشل المشروع، وتم الاتفاق مع الملاك على نقل ملكية معظم المباني إلى البلدية التي أصبح من حقها إعادة توزيع السكان على الوحدات السكنية بعد تفريغ قلب المنطقة من المباني.

– كانت المشاركة المالية من هؤلاء السكان في أضيق الحدود، ولذلك جعلت البلدية مكافأة سكن بالمجان لذلك الذي يقوم بدفع عملية التطوير والتجديد لمدة تناسب حجم الإنجاز الذي يقوم به.وقد كان لبداية بعض السكان في أعمال التطوير والارتقاء بالجهود الذاتية أثر كبير في جعل الباقين يحتذون حذوهم، حيث أثبتوا أنه بالإمكان استخدام مسكن قديم دون تغيير طابعه مع إضافة الكماليات الحديثة وبأقل التكاليف الممكنة(الوكيل-١٩٨٩). وقد اشتملت أعمال الارتقاء بهذه المنطقة، أعمالاً للإزالة والتجديد والتحديث والمحافظة على الطابع، كما تم توفير عنصر التمويل الذاتي للمشروع (شقق التمليك)، واشتراك السكان بجهودهم الذاتية في تحسين مساكنهم.

٣-٧ استخلاص معايير يمكن تطبيقها على مدينة صيدا من دراسة التجارب الاربعة السابقة يمكن استخلاص:

-مدى توفرالمشاركة بين الدولة والسكان واصحاب القررات الفنية والاقتصادية واقناعهم من خلال توضيح الفرق بين الوضع القائم والوضع بعد الارتقاء(تجربة المانيا)-اعتماد مشروعات الارتقاء علىالجهود و التمويل الذاتي بصفة اساسية(تجربة تونس)-تقديم القروض وتأمين مصادرها والاشراف مما يؤدي الى سرعة الانجاز- مدى تقدم العمل من خلال تقسيمه الى عدة مراحل تحضيرية وتنفذية ونهائية(تجربة حلب وفاس)-امكانية تشكيل مجموعات عمل متخصصة (تجربة حلب)-تأمين مصادر التمويل وتحديد اهداف مشروع الارتقاء والعمل على تنفيذ المشروع (تجربة المانيا).

جدول ٦ .عرض مقارن السمات والخصائص المميزة والمحددات والمعايير للتجارب بالدول النامية والمتقدمة

<table>
<tr><th></th><th>الدول المتقدمة</th><th>الدول النامية</th></tr>
<tr><td rowspan="2">الأهداف العامة لبرامج التحسين والارتقاء ببيئة المجتمعات العمرانية المتدهورة</td><td>أ- تحسين مستوى معيشي افضل بالمناطق السكنية المتدهورة من خلال تحسين كافة الظروف العمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية لتلك المناطق ولسكانها.
ب- الحفاظ على النسيج العمراني القائم بالمناطق المتدهورة والحفاظ على البنيان الاجتماعي القائم وأهمية الإبقاء على السكان من كبار السن ومحدودي الدخل في وحداتهم السكنية بعد تحسينها مع تجنب سياسات الهدم والإزالة واعادة البناء إلا في الحالات الضرورية مما يساهم أيضا" في تخفيض كلا من وقت التنفيذ والتكاليف الكلية للبرنامج .</td><td>أ- تحسين كافة الظروف العمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية وعدم التركيز فقط على تحسين شبكات المرافق والوحدات السكنية المتدهورة .
ب_ الحفاظ على الطابع العمراني الاصلي والكيان الاجتماعي بالمنطقة حفاظا" على الروابط الاجتماعية بين السكان والحفاظ على الاستعمال السكني الغالب بهذه المناطق وعدم تغييره الى استعمالات تجارية ، وتجنب سياسات الهدم واعادة البناء كلما امكن ذلك لتقليل عمليات الاحلال المؤقت والدائم للسكان واعادة احياء الانشطة الاقتصادية المتدهورة وخاصة الحرف التقليدية وتوفير فرص عمل جديدة للسكان وانشاء مراكز تدريب لهم على الحرف والمهارات الاساسية في البناء والتشييد مما يساهم في خفض معدلات الجريمة والانحرافات والبطالة .</td></tr>
<tr><td colspan="2">ج- تشجيع مشاركة السكان لإبداء الرأي في تحديد أولويات التحسين والمساهمة في المراحل التنفيذية لتحسين الوحدات السكنية بالجهود الذاتية للسكان والعمل على خلق الإحساس بالانتماء بين سكان هذه المناطق ومجتمعاتهم الأمر الذي يؤدي إلى قيامهم بصيانة وحداتهم السكنية بصفة دورية والمشاركة الجماعية في خلق ظروف اجتماعية افضل .
د- قبل وضع البرنامج يتم عمل وإجراء مسح ميداني شامل للتعرف على الظروف والمشاكل القائمة بمناطق العمل عمرانيا" واجتماعيا" واقتصاديا" وبناء على تحليل نتائج المسح الميداني يتم تحديد الأهداف المتخصصة للبرنامج ثم تحدد السياسات ومحتويات البرنامج مع الأخذ في الاعتبار الأولويات والاحتياجات الفعلية للسكان .</td></tr>
<tr><td>اللوائح التشريعية والتنظيمية</td><td>تقوم الحكومة المركزية التي قد تكون ممثلة في هيئة أو وزارة متخصصة بوضع اللوائح العامة المنظمة للبرامج وسياسات تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتدهورة على المستوى القومي ، وتترك مسئولية وضع اللوائح التشريعية والتنفيذية للسلطات المحلية بالمدن والأقاليم المختلفة والتي تكون اكثر قدرة على إيجاد الحلول الملائمة والاستفادة من الإمكانيات المتاحة والتغلب على المشاكل والعقبات.</td><td>في بعض الدول النامية يقوم الحكومة المركزية بمساعدة بعض الهيئات والمنظمات الدولية كالبنك الدولي واليونسكو بوضع الإطار العام واللوائح التنظيمية الخاصة بسياسات وبرامج التحسين مع ترك الحرية للبلديات والسلطات المحلية بالمدن والمحافظات بوضع اللوائح التشريعية والتنفيذية اللازمة وفقا لاحتياجاتها ومشاكلها وإمكانياتها الخاصة .</td></tr>
<tr><td rowspan="7">المحددات المؤثرة في عملية تنفيذ برامج التحسين</td><td colspan="2">١ – اللوائح التنفيذية والإدارية:</td></tr>
<tr><td colspan="2">والمقصود بها اللوائح المؤثرة على عملية التنفيذ مثل لوائح نزع الملكية والتعويضات وغيرها والتي يجدر بالمخططين والقائمين على التنفيذ استطلاعها وتحديد مدى جدية تطبيقها .</td></tr>
<tr><td colspan="2">٢- الإدارة :</td></tr>
<tr><td colspan="2">وجود جهاز إداري حاسم ومتخصص يقوم بكافة مسئوليات البرامج (إعدادها ، ووضعها ، وتنفيذها ، تمويلها ، كما يعمل على تنظيم الجهود الفردية للسكان المساهمين بالعمل بالجهود الذاتية وتقديم كافة الخبرات والمساعدات الفنية والمادية اللازمة في حدود البرنامج الزمني والميزانية المتاحة .</td></tr>
<tr><td colspan="2">٣- التمويل:</td></tr>
<tr><td>- تؤكد جميع تجارب الدول المتقدمة على وضع نظام تمويل يحدد دور كافة الأطراف المعنية والمساهمة المادية المقدمة من كل منها كما يحدد نسبة الدعم الحكومي وشروط الحصول عليه سواء بالنسبة للأفراد او للاتحادات والهيئات الممثلة لمصالح السكان (مستأجرين وملاك).- كما إن أهم ضمانات تحقيق النجاح لتلك البرامج مشاركة السلطات المسئولة مع الأفراد إلى جانب الهيئات والمنظمات والبنوك الخاصة في عملية التمويل ، إذ أن الاعتماد على مصدر مادي واحد للتمويل قد يؤدي إلى توقف وتنفيذ البرامج إذا عجز هذا المصدر عن توفير الموارد المادية اللازمة بصفة مستمرة لأي سبب من الأسباب كما أن السكان بمفردهم لن يستطيعوا تحمل الأعباء المادية الضخمة التي تتطلبها برامج التحسين .</td><td>- تؤكد تجارب الدول النامية على قصور الميزانية عن تحمل الأعباء والتكاليف الضخمة لتمويل برامج التحسين ولهذا فان مساهمة السكان بمواردهم المالية في تمويل تلك البرامج يعتبر ضرورة ملحة ، ويجب على المخطط أن يضع في اعتباره تحديد أهم الأساليب الناجمة لاستقطاب السكان .
- للمساهمة في تنفيذ وتمويل البرامج بما يضمن لها فرص النجاح والاستمرار . إلى جانب هذا هناك العديد من الهيئات والمؤسسات الدولية كالبنك الدولي واليونسكو التي تساهم في تمويل تلك البرامج في العديد من الدول النامية . وعلى هذا فان توفير مصادر مالية متعددة لبرامج التحسين يعتبر من أهم النقاط التي يجب أخذها في الاعتبار قبل البدء في إعداد ووضع تلك البرامج .</td></tr>
</table>

الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة العربية القديمة

حالة دراسية صيدا

Upgrading of the Urban Environment of the Old Arab Cities

Case study Saida

المقدمة و توصيف البحث Introduction & Research Outline	الفصل الأول	الباب الأول البيئة العمرانية وتأثيرها على المدينة العربية القديمة The Urban Environment and its Impact on Old Arab Cities
نشأة و تطور المدينة العربية القديمة Beginning & Evolution of Old Arab Cities	الفصل الثاني	
مظاهر انعكاس البيئة العمرانية على المدينة العربية القديمة The Urban Environment and its Impact on Old Arab Cities	الفصل الثالث	
مظاهر التدهور بالمناطق العربية القديمة Aspects of Deterioration in Arab Historical Areas	الفصل الرابع	

أساليب ومبادىء التعامل مع المناطق القديمة Methods and Principles of Managing Arab Historical Areas	الفصل الخامس	الباب الثاني استراتيجيات التعامل مع المناطق العربية القديمة Methods and Principles of Managing Arab Historical Areas
الأرتقاء...أسلوب التعامل مع الإنسان و المكان Upgrading... Method Addressing People and Place	الفصل السادس	
امثلة من تطبيقات مشروعات الارتقاء في الدول النامية و المتقدمة Examples of Urban Upgrading	الفصل السابع	

دراسة لمدينة صيدا القديمة Study of Old Saida	الفصل الثامن	الباب الثالث دراسة عملية لمدينة صيدا القديمة وتوصيات Application Study of Old Saida and Conclusion
الخلاصة والتوصيات Conclusion and Recommendations	الفصل التاسع	

مقدمة تقع مدينة صيدا ضمن خارطة الوطن العربي جغرافيا وتاريخيا حيث يوجد في المدينة القديمة عدد من المكونات والمظاهر الطبيعية والاجتماعية التي تنعكس على التخطيط والعمارة في المدن العربية القديمة،والتي تظهر بوضوح من خلال: -هيكل المدينة التخطيطي -توزيع عناصر المدينة والمباني المميزة-نوعية المدينة الساحلية وعلاقتها مع البحر-شبكات الطرق الضيقة والمتعرجة-اختيار مواد البناء المحلية المناسبة-التعبير المعماري واتجاه الفتحات وارتفاعات المباني-نوعية حرفة الانسان والامكانيات الاقتصادية للمنطقة-شبكات الطرق وكثافة البناء والمعالجات المعمارية-التباين بين المسطحات المقفلة والمفتوحة وتناغم الشكل المعماري وتكامل الفراغات-خصوصية عناصر التصميم وبساطة التعبير المعماري والتوافق التكويني بين عناصر المبنى والبيئة المحيطة-الاحساس بالمقياس الانساني للحيزات الفراغية داخليا وخارجيا. ومن هنا يظهر ان اسس اختيار مدينة صيدا القديمة كنموزج للمدينة العربية القديمة قد بني على عدة اسباب اهمها :-صيدا القديمة مثال صريح لمدينة عربية توجد بها جميع العناصر والمقومات والخلفية التي تكون مجتمعة الكيان المعروف (المدينة العربية القديمة)-الظروف والاوضاع الحالية التي تمر بها مدينة صيدا القديمة تعكس بوضوح طبيعة وحجم المشاكل والعوامل المختلفة والمتغيرات التي تواجه عدد كبير من المدن العربية القديمة.

٨-١ مدينة صيدا القديمة نشأتها وتطورها Foundation and Evolution of Old Saida City

يمكن التعرف على مدينة صيدا من خلال خلفيتها التاريخية والتطور العمراني الذي تمر به وانعكاس الخصائص الطبيعية.

٨-١-١- الخلفية التاريخية Historical Background

تقع مدينة صيدا على ساحل البحر المتوسط تبعد عن العاصمة اللبنانية بيروت حوالي / ٤٥ / كلم وهي عاصمة جنوب لبنان، وبوابته الكبرى واحدى المدن الفينيقية ذات التاريخ العريق.اشتهرت قديما بالتجارة والملاحة والصباغ الأرجواني وصناعة الخزف. تتالت على حكمها حضارات متتالية تظهرها في الجدول (٧). (مؤسسة الحريري-٢٠٠١)

جدول ٧. العهود التي مرت بها المدينة عبر حقب التاريخ (الباحث)

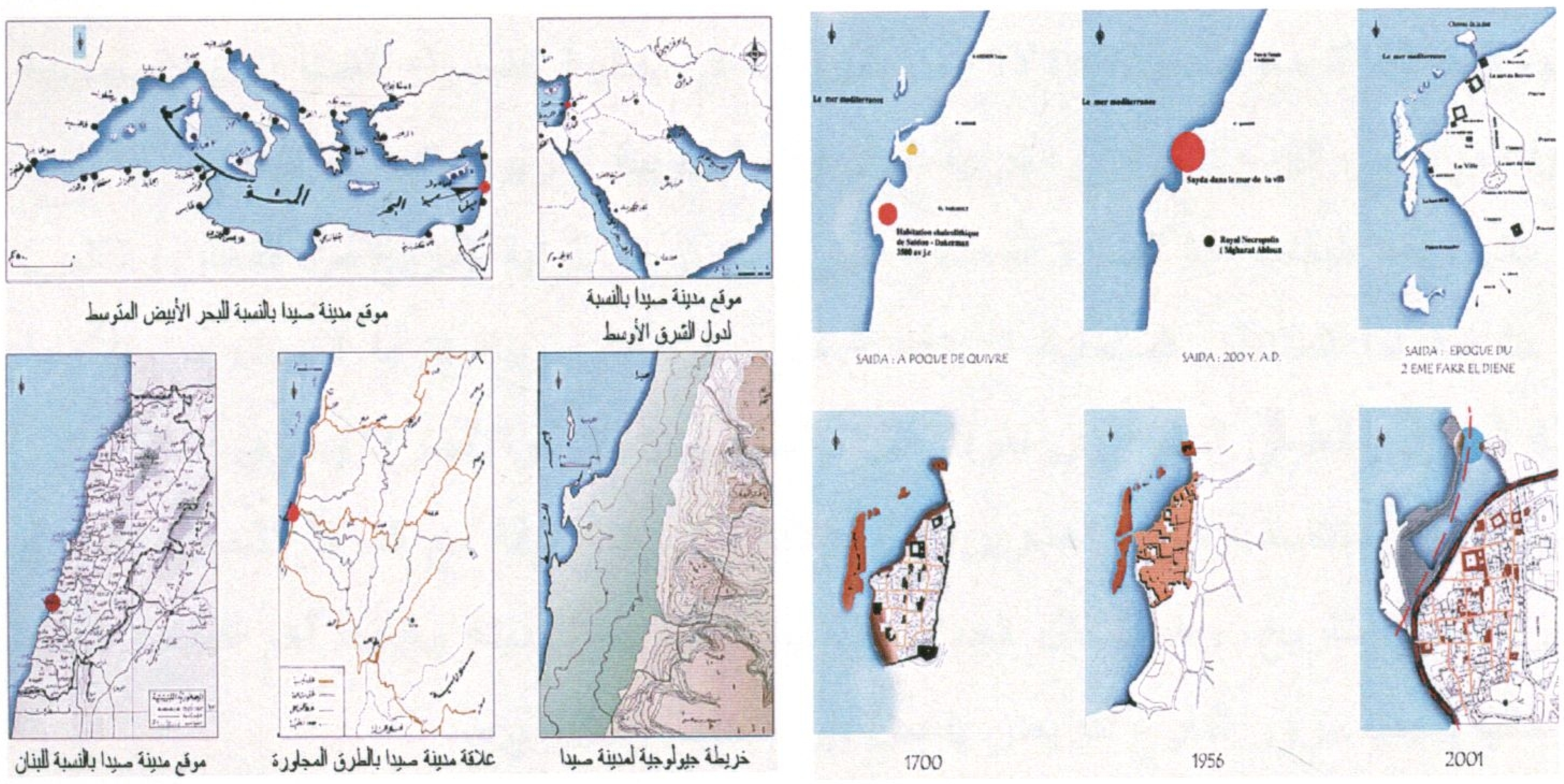
العصر	الفترة	
الفينيقي	٢٨٠٠-٥٣٩ق.م	٢٨٠٠-٢٠٠٠ الأموريون - ٢٠٠٠/١٧٢٥ العموريون - ١٩٠٠/١٢٢٥ المصريين والحنين والمبناني هو ميروس ١١٠٠/٥٣٩.
الفارسي	٥٣٩-٣٣٣ ق. م	٨٨٥-٣٣١ ق. م الأشوريون والكلدانيون
الهليني	٣٣٣ - ٦٤ ق.م	السلوقي والبطليموس
الروماني	٦٤ق.م-٣٣٠ ق.م	
البيزنطي	٣٣٠م - ٦٣٧ م	
الإسلامي	٦٣٧-١١١٠م	راشدية - أموية - عباسية - فاطمية
الصليبي	١٠٨٩ - ١٢٩٢ م	السلجوقية - الذنكية - الأيومبية - المملوكية
المملوكي	١٢٥٠-١٥١٦ م	
العثماني	١٥١٦-١٩١٨م	فخر الدين الثاني (١٥٩٤-١٦٣٥)
الأنتداب الفرنسي	١٩١٨ - ١٩٤٣	--
الجمهورية اللبنانية	١٩٤٣-٠٠٠٠	--

وقد ازدهرت صيدا في عهد الأمير فخر الدين المعني الثاني الذي جعلها عاصمة لامارته، ولا تزال بعض آثاره قائمة في المدينة منها مسجد البراني وسراي المعني وحمام المير. وقد كانت صيدا محاطة بسور حصين تنفتح فيه ثلاثة أبواب باب الى جهة المرفأ المصري من جهة الجنوب وكان يقع في حي رجال الأربعين وباب عكا ويقع الى الشرق من

المدينة ولا تزال آثاره الى اليوم حيث يعرف باسم بوابة الفوقا وباب بيروت وكان يقع الى الشمال من المدينة قرب قلعة البحر. كانت مدينة دينية من خلال المعبد ومدينة اقتصادية من خلال تجارتها وصناعاتها وزراعتها ومدينة سياسية من خلال نظام الحكم فيها والعلاقات الخارجية ومدينة حربية من خلال السور والقلعة. ومدينة تجارية من خلال الموقع الجغرافي المتوسط بين الشرق والغرب وطرق المواصلات). (عطوي -١٩٩٠)

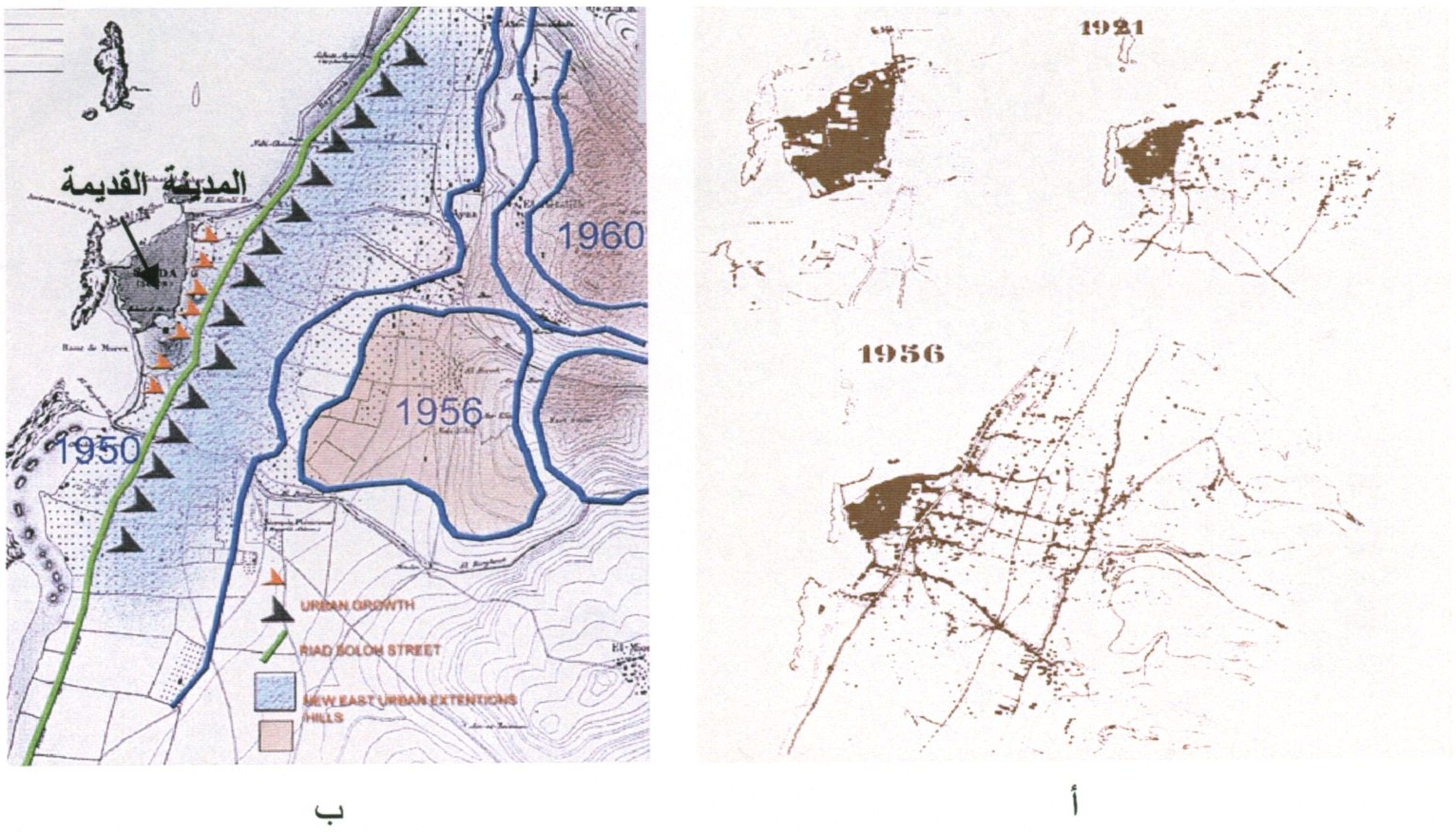
٨-١-٢ التطور العمراني لمدينة صيدا **Foundation and Evaluation**

بقيت مدينة صيدا حتى النصف الثاني في القرن ١٩ مغلقة داخل أسوارها التي شيدت في القرون الوسطى. حيث تقع المدينة المشيدة على التل في الموقع القديم بين المرفأ والبساتين التي كانت تغطي الساحل وصولاً إلى التلال المشرفة. ويوضح الشكل (٤١) مراحل نشأة وتطور المدينة. وتتركز صيدا القديمة في مساحة محدودة نسبياً ١٦ هكتار، يتخللها إضافة إلى دور العبادة (حوالي ١٢ جامعا ومزاراً صغيراً و ٥ كنائس وكنيس يهودي) والأماكن العامة (الشوارع والقصور والمقاهي والحمامات) وتمتاز هذه المنطقة بنوع خاص بتنوعها المعماري ذات الطابع الخاص. ترقى هذه البنية المتجانسة إلى نهاية القرن ١٨ ومطلع القرن ١٩ أما الأسوار من القرون الوسطى فقد أزيلت مع أن بعض المعالم التاريخية والهندسية تعود إلى حقبات أقدم من تاريخ المدينة. (مجذوب -١٩٨٣)



شكل ٤٠. موقع مدينة صيدا بالنسبة للبحر الابيض المتوسط ودول الشرق الاوسط ولبنان والجنوب وعلاقة المدينة بالمحيط (مؤسسة الحريري-٢٠٠١)

وفقا لتالمان فقد تم تقسيم نمو المدينة الى عدة مراحل: المرحلة الأولى: (١٩٣٠م – ١٩٦٠م)داخل المدينة القديمة المرحلة الثانية: (١٩٦٠م-حتى تاريخه) نمو المرحلة المتتالية في فترات متعددة ثم التلال الشرقية وجنوب المدينة.(تالمان،٢٠٠١) لكن الدراسة سوف تركز على المدينة القديمة والتي تقع في الكامل داخل نطاق المرحلة الاولى.



شكل ٤١. (أ) التطور العام لمدينة (١٩٢١-١٩٧٠)
(ب) نمو مدينة صيدا من الوسط التاريخي الى المحيط والتلال المجاورة (الباحث)

٨-١-٣ الخصائص الطبيعية لمدينة صيدا القديمة Natural Characteristics of Old Saida

الموقع الجغرافي :Geographic Location

إن وقوع مدينة صيدا على خط العرض ٣٤° و٣٣° شمالا وخط طول ٣٣°-٣٥° يضعها ضمن الاقاليم (المعتدلة الدافئة) والمتمثل بإقليم البحر المتوسط.

المناخ : تمتاز مدينة صيدا كسائر أماكن لبنان الساحلية باعتدال الطقس حيث يوجد أربعة فصول في السنة وبالتالي فإن الحرارة في الشتاء تنخفض إلى ٥°م أما حرارة الصيف فنادراً ما تزيد عن ٣٥° م والحرارة السائدة هي ١٩,٥°م أما رطوبة الجو فهي تتراوح بين ٨٧٪ و ٥٧٪. (عطوي -١٩٩٠)

الأمطار: تتعرض مدينة صيدا لأمطار غزيرة في فصل الشتاء وقد يعادل متوسط هطول الأمطار في المدينة حوالي ٧٥٠- ٨٠٠ملم في السنة. (كساره- ١٩٧٤)

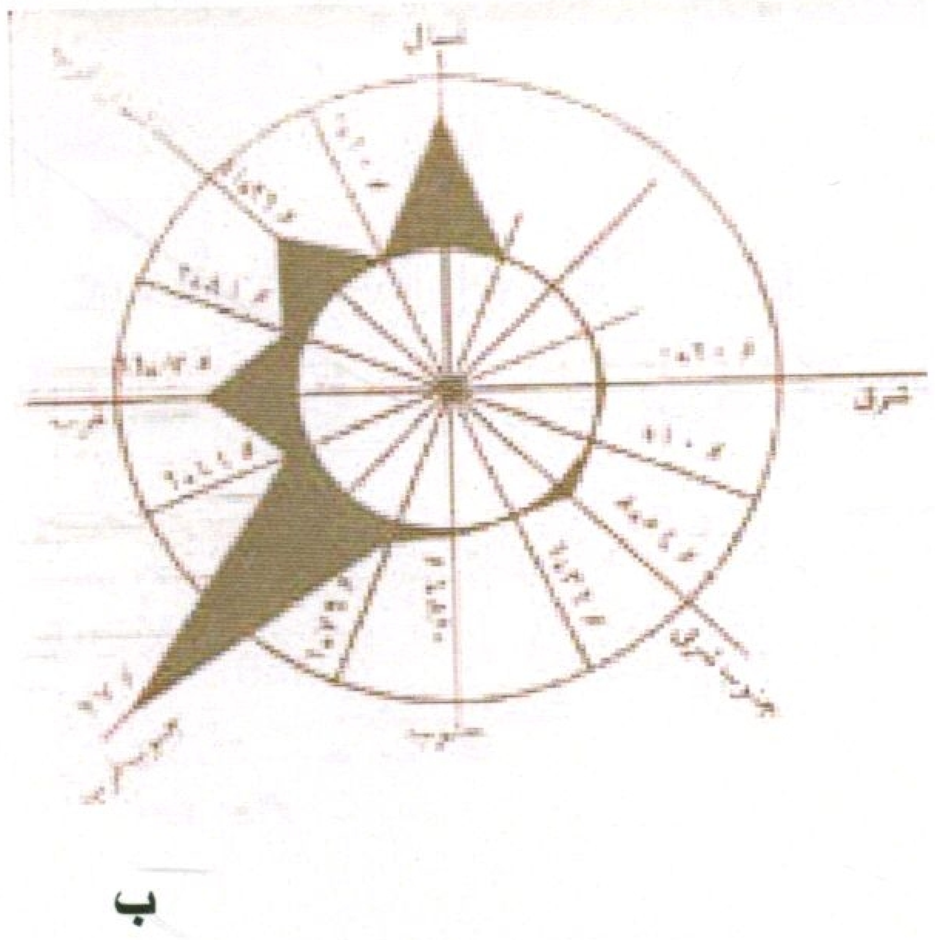
الرياح : أن النسبة العالية للرياح هي جنوبية غربية وجنوبية وسرعتها ضعيفة لا تتعدى ١٥م/ ثانية وفي دراسة خلال ٣ سنوات ٧٢-١٩٧٤ تبين أن ٧١,٤٪ من الرياح جنوبية غربية وتبين أن ٢٨,٦٪ من الحالات كانت سرعتها ٤,٥ م/ث. (كساره- ١٩٧٤).

الأمواج : جرت مراقبة الأمواج خلال ٣ سنوات (٧٢-١٩٧٤) م تبين أنه في غالبية الفصول كانت الأمواج جنوبية الغربية. وتبين أنه يجب حماية المرفأ من الريح الغربية والغربية الجنوبية والجنوبية الغربية. (كساره- ١٩٧٤)

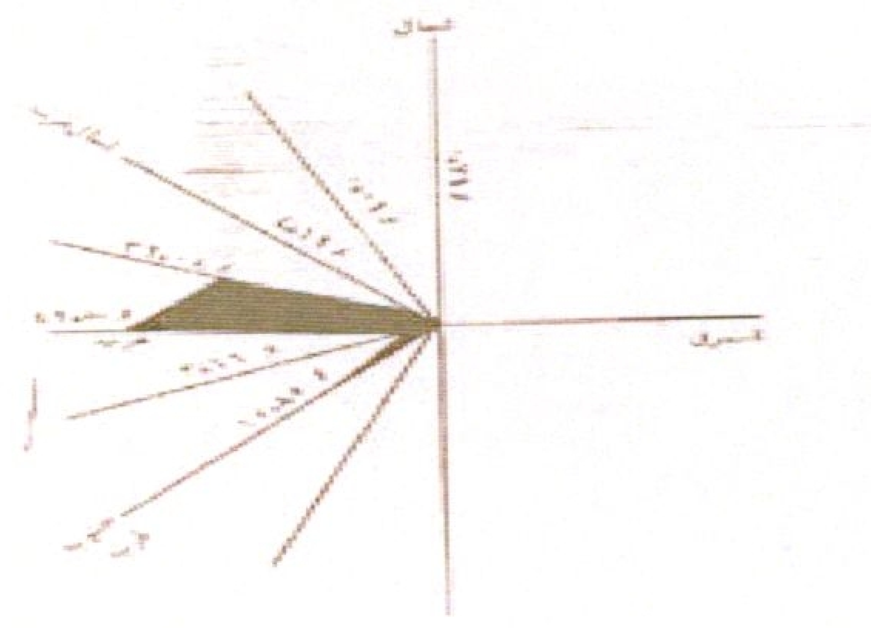
التربة : تكونت تربة صيدا على عدة طبقات اما القشرة السطحية فهي ذات تربة مارنية (مزيج من الفخار والكلس) فالمناطق المرتفعة منها هي مارنية اما المناطق الساحلية المنخفضة فهي مارينة رسوبية (تربة تكونت من الأتربة المجروفة من الأعالي بواسطة السيول والطمي الناتجة عن طوفان مياه المجاري المائية والأنهار). (عطوي -١٩٩٠)

العلاقة مع البحر: حافظت المدينة حتى منتصف القرن العشرين على علاقة مباشرة ووثيقة مع المرفأ الشمالي القديم أو "المرفأ الفينيقي" الذي يعود إلى ما قبل التاريخ. وهو يشكل الحد أو الواجهة البحرية للمدينة وكذلك أهم أقطاب النشاط فيها لكن هذه العلاقة انقطعت حالياً بسبب مرور شارع عريض يفصل بين المدينة والشاطيء.

أ



ب



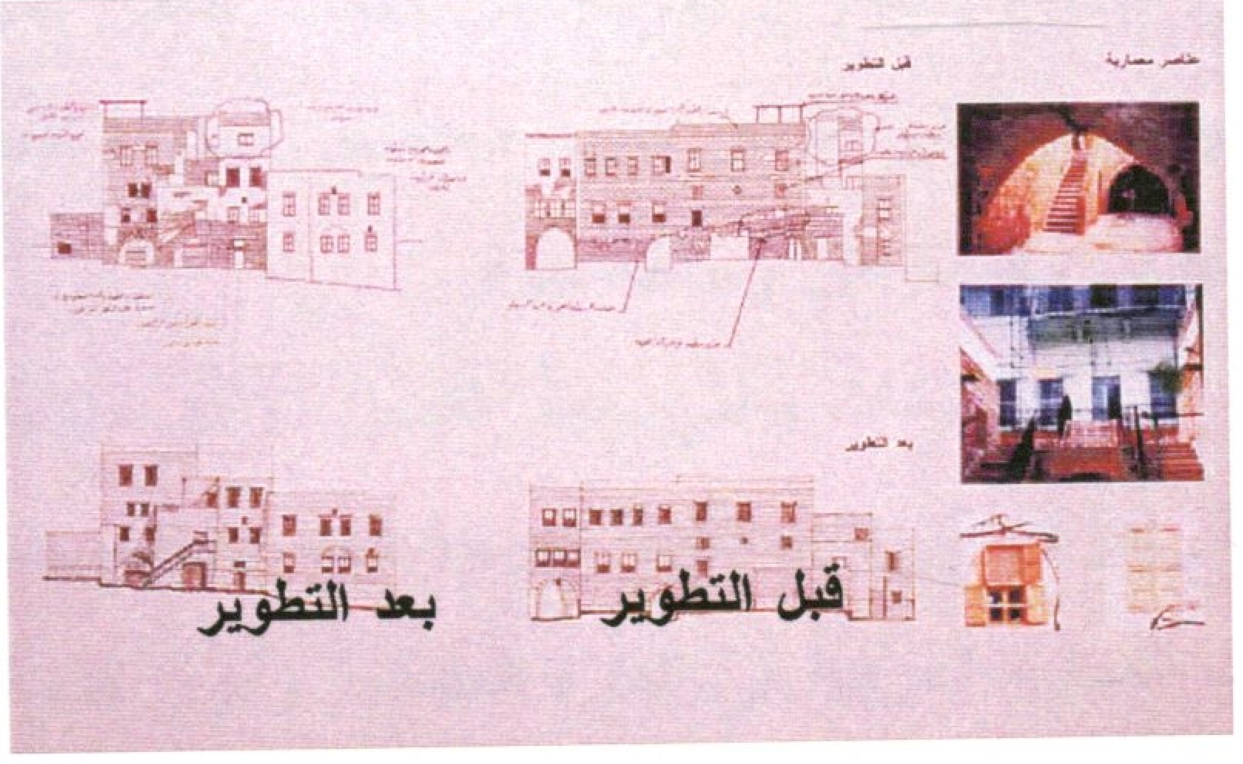
ج

شكل ٤٢. (أ) العلاقة مع البحر(بدران-٢٠٠١)
(ب) معدل الرياح في صيدا
(ج) معدل الأمواج في صيدا (الباحث).

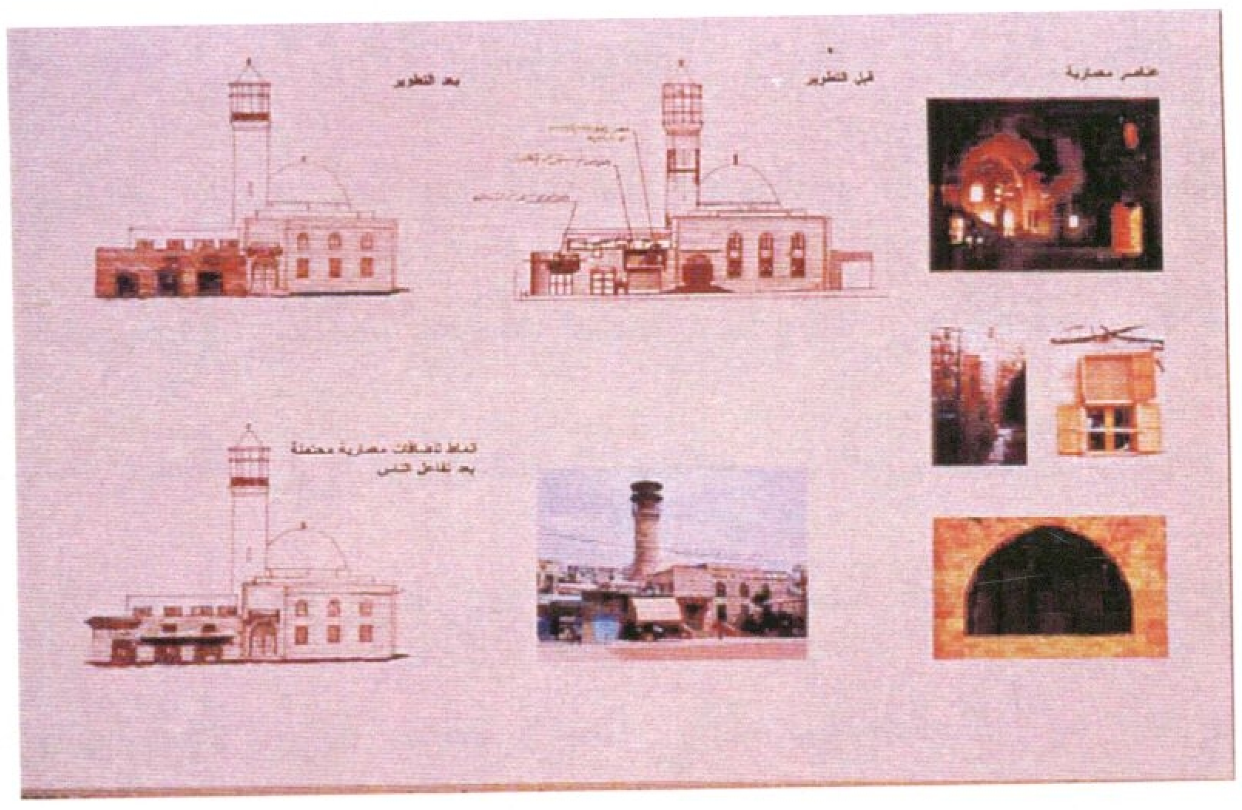
٨-٢ عناصر النسيج الحضري الحالي Urban Fabric Components of Existing

ورث العثمانيون صيدا سنة ١٥١٦ بتخطيطها المملوكي المنسجم مع التخطيط العمراني للمدينة الإسلامية ،وتمتد المدينة القديمة على مساحة ١٦ هكتار وتتكون من مجموعة الأحياء وثلاث بوابات (عكا،بيروت الميناء الجنوبي).

ومن العناصر الاساسية لمدينة صيدا القديمة: المساجد- الاسواق -الحي السكني- القصور ودار الامارة- الخانات - الحمامات - المصابن والكنائس .



أ



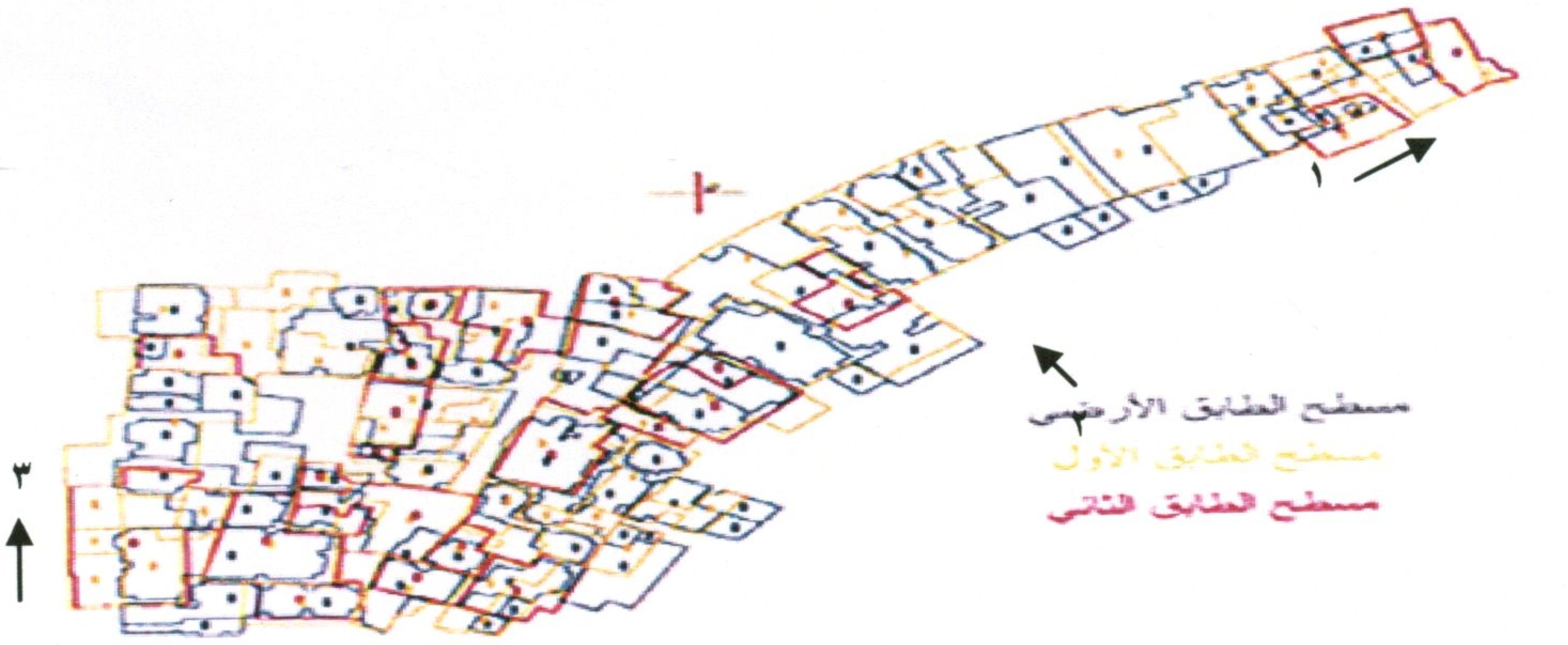
ب

ج

شكل ٤٣.
(أ) نماذج من المباني الموجودة قبل التطوير وبعد التطوير منطقة ساحة باب السراي.
(ب) النسيج العمراني لمدينة صيدا القديمة (بدران-٢٠٠١)
(ج)الموقع العام للمدينة القديمة

المساجد: يوجد في المدينة القديمة تسعة مساجد تقع على المسارات الثلاث الرئيسية (العمري – البطاح – الكيخيا ١٦٢٤م، القطيشية ١٥٩٣م، باب السراي ١٢١٠م، البحر ١٣٧٣-١٩١١م، البراتي، القلعة، ابو نخلة مئذنته المغربية).

الأسواق: أهمها سوق السلطاني الذي يضم بامتداده (سوق البازركان الذي يضم بدوره أيضاً سوق الصاغة وسوق الجوهر. بالإضافة إلى مجموعة من الأسواق هي: (الخضرية – اللحامين – العقادين – السمك – العطارين – المصلبية التجاري – الحياكين – الصرمانية – الإسكافة – حول خان الإفرنج – الصاغة الفوقا – الدراع – الجذرية – الجبال – الغزل – أباظة – كندرجية – خضرة). ويتبين أن هذه الأسواق في امتداداتها وخططها تتطابق مع ملامح المدينة الإسلامية حيث يدخل التعرض للخصوصية وكشف الحرمات في إطار الضرر، بل أنه أكثر الجوانب التي أهتمت بمعالجتها الأحكام الفقهية المتصلة بالعمارة والتي انعكست انعكاساً مباشراً في تكوينات هذه المدينة.



شكل ٤٤. خريطة لأحد الأحياء من خلال انظمة G.I.S توضح الطبقات الثلاث والمداخل الثلاثة من المدينة القديمة الى المرفأ(الباحث١٩٩٧)

الحي: يظهر الحي كعنصر أساسي في التصميم المدني إذ كان هناك العديد من الأحياء المملوكية وكذلك العثمانية فقد تطورت هذه الأحياء لتساهم في التصميم المدني. ولقد كان الحي والمسكن ومكان العمل في آن واحد. ويوجد في المدينة القديمة اليوم عشرة أحياء لا تزال قائمة بأسمائها القديمة (مار تقولا – الشارع – السراي – السبيل – الكنان – رجال الأربعين – الزويتيني – المسالخية – الكشك – حارة اليهود). (مجذوب –١٩٨٣)

القصور: هناك مجموعة من القصور المميزة وذات الطابع في المدينة القديمة نذكر منها: قصر المعني ، سراي فخر الدين ، قصر رياض الصلح والجاري تحويله إلى متحف خاص قصر آل دبانه والذي يجري العمل على أن يصبح متحف تاريخ صيدا ويحتوي على القصر جميع العناصر المكونة للعمارة العربية العثمانية ويجري تحويله لكي يصبح مركزاً للتوثيق والنشاطات والمعارض وساحة حوار.

الخانات: هناك مجموعة من الخانات والتي يعود الفضل الأكبر لبنائها إلى عهد الأمير فخر الدين الثاني وأشهرها خان الإفرنج وتم تحويله إلى(مركز للتراث والثقافة العربية المتوسطة) ، حمص، الأرز ، العدوي ، اللاط ، الكنان ، اليهود.

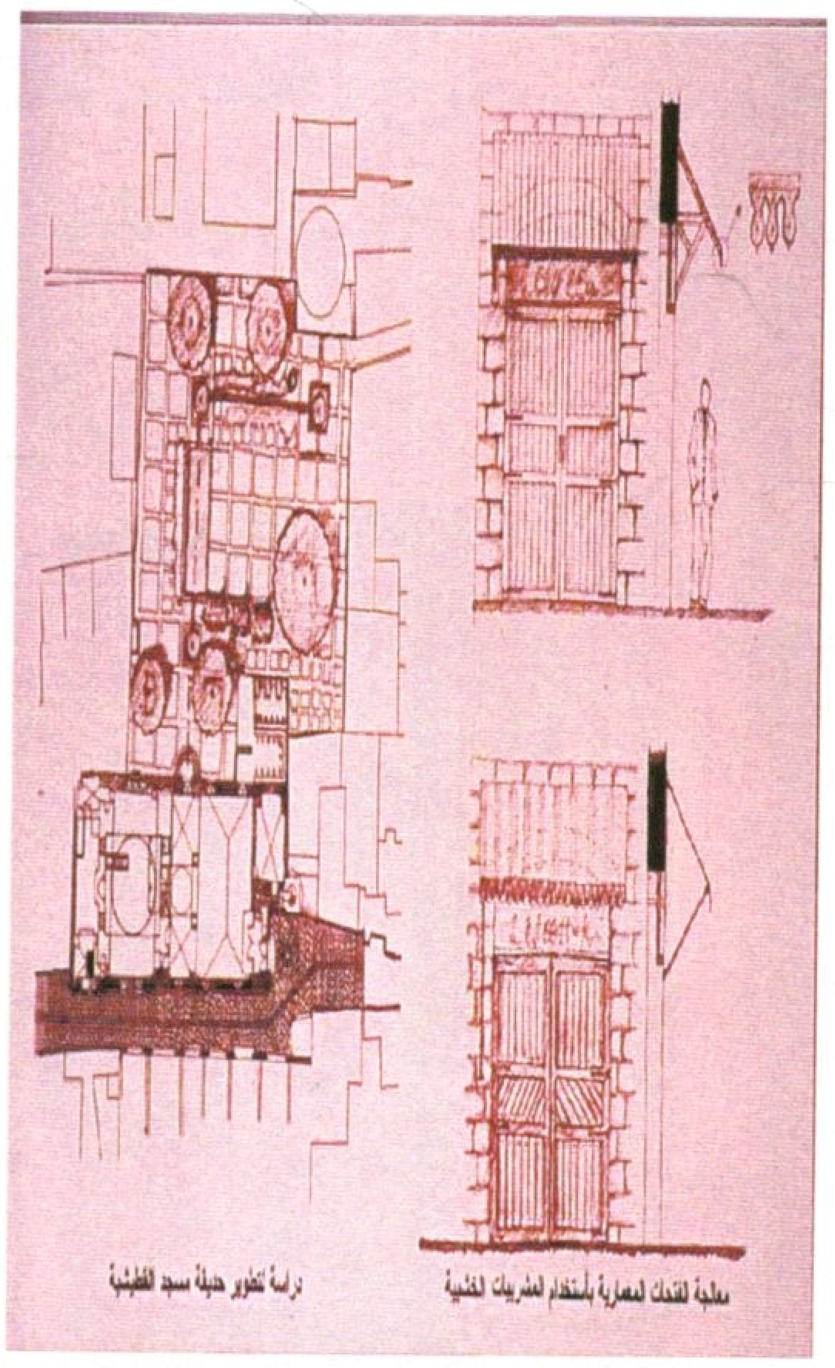
الحمامات: من سمات العمارة العربية في الفترة العثمانية وأبرز هذه الحمامات (الشيخ ، رأس السوق ، الجديد ، الورد ١٧٣٠م ، المير هدم على اثر الاجتياح الاسرائيلي ١٩٨٢م ، حمامات القصر الخاص للأمير فخر الدين). وقد نظمت السلطات والقوانين إنشاء الحمامات وطبيعة بناءها حوائط حجر حيث تتدرج الحرارة والطهارة.

المصابن: تم إنشاؤها في منطقتين الأولى ذات طابع سكني (مصبنة بني جلال – بني حشيشو) والثانية في الأسواق (مصبنة اليهودي – سوق الخضرية – مصبنة معنية سوق الصرمانية – مصبنة محلة باب السوق) واليوم تم العمل على ترميم مصبنة عودة والمنطقة المحيطة بها وهي من المشاريع الرائدة في مجال الترميم في المدينة القديمة.

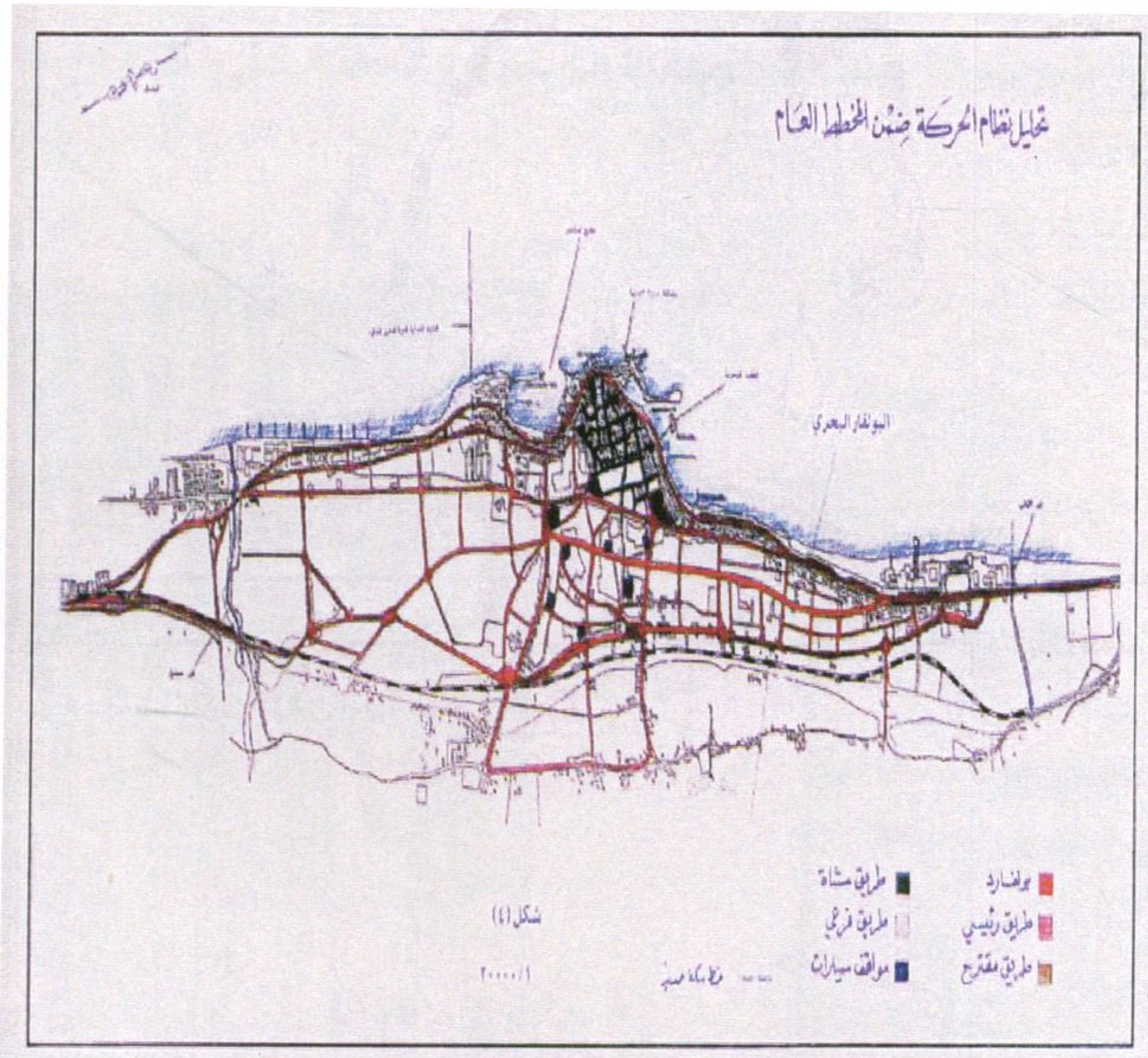
المقامات: هناك مجموعة من المقامات التي تعود لعدد من الأولياء والتي تأثر بها السكان نذكر منها: (مقام أبو نحلة ، جلال الدين ، المزبودي ، الزعتري ، الشيخ مسعود ، سيدي عبد القادر الجيلاني ، دار توما القديسة).

الكنائس: مدينة صيدا القديمة مدينة لجميع الديانات حيث أن هناك مجموعة من الكنائس: الكاثوليك – الملكية – الموارنة – كنيسة الروم الأورثوذكس والكنيس اليهودي حارة اليهود.

شكل ٤٥.(أ) تحليل ودراسات لعناصر معمارية في المدينة القديمة وإستخدام البروزات (ب) طبيعة المدينة وشبكات الطرق المحيطة (بدران-٢٠٠١):



أ



ب

٨-٣ شبكة الفراغات والشوارع: Network of Open Spaces

تمتد طرقات صيدا القديمة خطوطاً متوازية من الشمال إلى الجنوب ومن الشرق إلى الغرب وتتقاطع في ساحات صغيرة تسمى "مصلبيات" وتضم ساحة رئيسية واحدة هي ساحة باب السراي بالإضافة إلى عدد من الساحات الثانوية.
فشبكات الطرقات الضيقة والغيرمتنظمة والمتقاطعة هي إحدى مميزات المدينة القديمة: فهي مغطاة جزئياً في عدد من الأماكن وتمر تحت مبانٍ من طابقين أو أكثر في أماكن أخرى، وقد تميزت المدينة بطابعها العربي القديم فالتخطيط الحركي للشوارع الداخلية التي هي عبارة عن أزقة ضيقة مخصصة بالإجمال للمشاة والعربات حيث تتعرج من ممرات ضيقة مسقوفة إلى جزء مكشوف ومنها إلى الإنفراج إلى ساحات عامة تتجمع فيها عناصر الحركة.

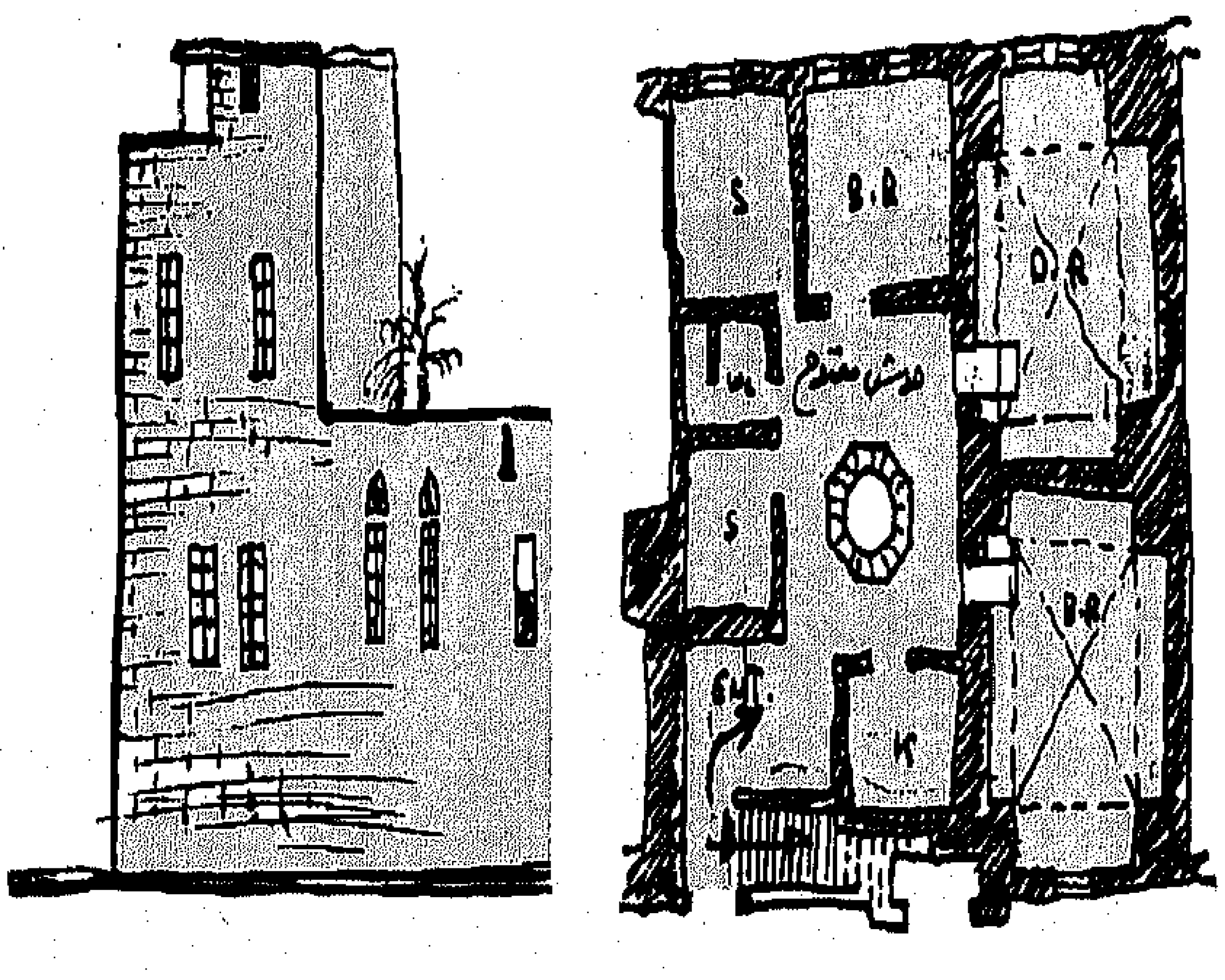
الساحات : لعبت الساحات دوراً بارزاً في التجمعات العامة ويوجد عدد من الساحات الرئيسية والفرعية(شكل ٤٨أ) (المصلبية ، السراي ، الحسبة، باب خان الإفرنج ، باب البلد التحتاني ، البوابة التحتا ، رجال الأربعين ، قهوة خان اللاط ، ساعة القمح في الجميزة ، ساحة الجميزة ، ساحة خان الحمص ، ساحة باش آغا ، ساحة الحارة ، ساحة دار الأمير).

الشارع : شبكة الاتصال والالتقاء حيث أن بعض الشوارع تعلوها القناطر مما لا يسمح في بعض الأحيان إلا الإنحناء للمرور وهناك ٤ ممرات تمتد على طول المدينة من الجنوب إلى الشمال(شكل ٤٨ ج) وتنتهي هذه الطرق بمصلبيات تمنح الشارع إضاءة كافية وتهوئة.ونذكر من هذه الشوارع: خط المصلبية – خط خان الإفرنج – خط قهوة عساف – خط حارة الكشك – خط ساحة الجميزة.

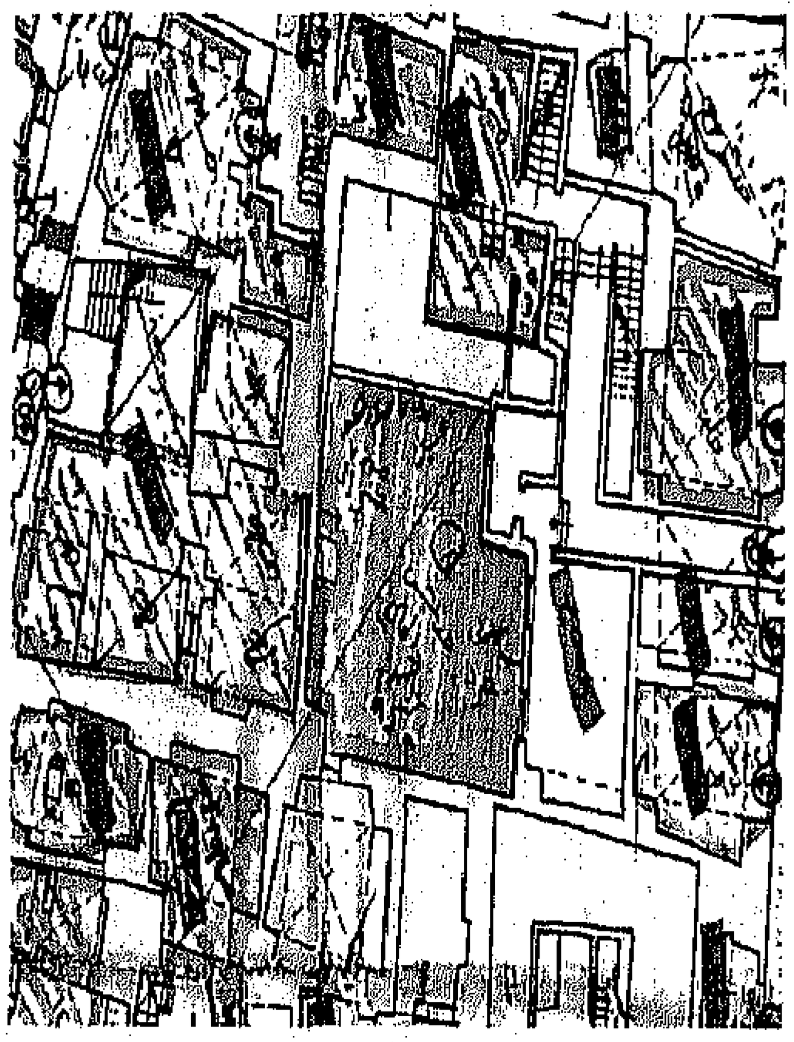
الأزقة : تتفرع من الشوارع الرئيسية مجموعة من الأزقة الخاصة نذكر منها: زقاق الشارع / المهاترة – حمص – أغا باشا – الحماري – العجمي – الشيخ عبد الله – الكناني.

الأحواش : تميزت المدن العربية القديمة بإنشاء الأحواش لسبب مجموعة من العوامل البيئية والإجتماعيـــة والأحـــواش عبارة عن فراغ داخلي لوحدة سكنية واحدة أو خانات أو بين مجموعة وحدات سكنية بحيث يطل علـــى هـــذا الحـــوش مجموعة من الغرف.(شكل ٤٦) وحيث أن المسقط الأفقي ذات طابع المنزل العربي ذو الحوائط الصماء مـــن الخـــارج والفتحات الداخلية مطلة على حوش مفتوح والفتحات الخارجية الموجودة على الواجهة الخارجية والمطلة على الشوارع او على البحر فتكون عالية عن منسوب الأرض وتغطيها.

شكل ٤٦.
(أ) حوش في وحدة سكنية
(ب) حوش داخـــل مجموعة وحدة سكنية
(الباحث)



(أ)

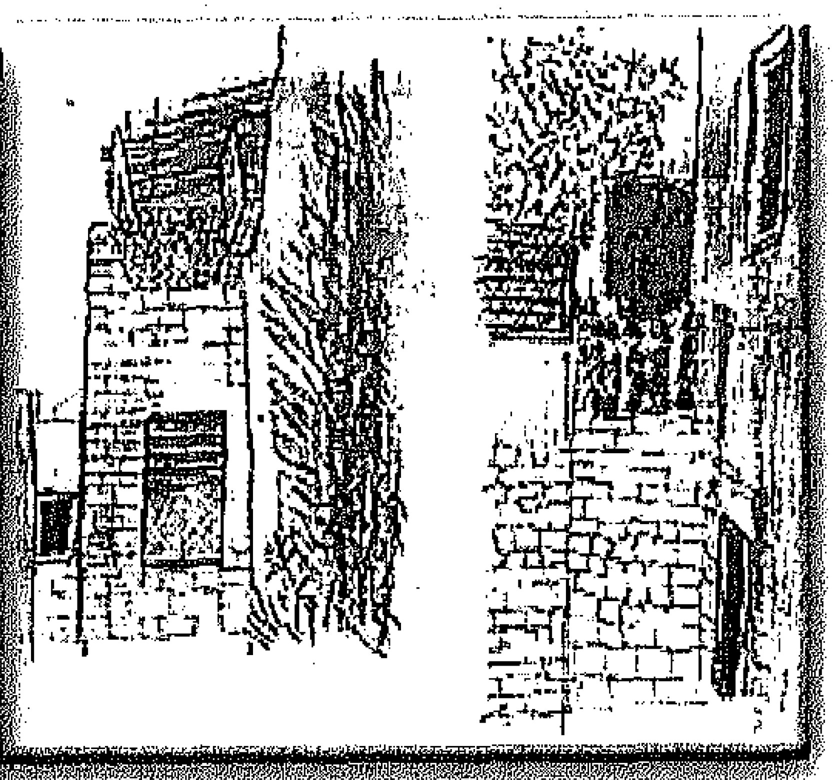


(ب)

(أ) المعالجـــات البيئيـــة الطلبية لنقل الهواء داخـــل الأحواش بواسطة قساطل من الفخار

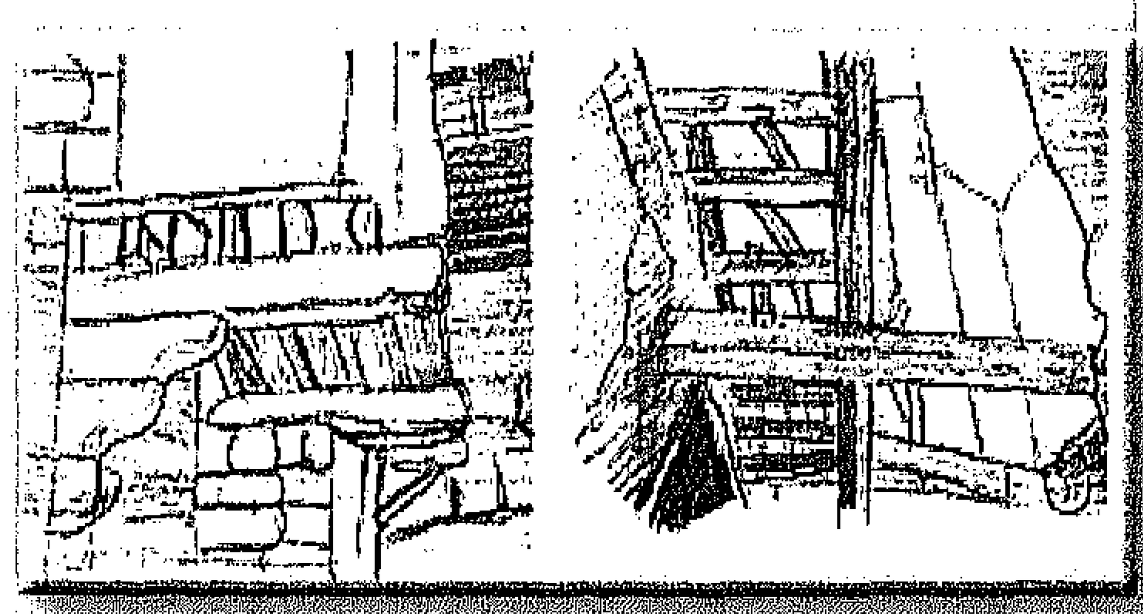
(ب) الحوش وفوارة المياه

(ج) الأسقف والبـــروزات الخارجية



أ

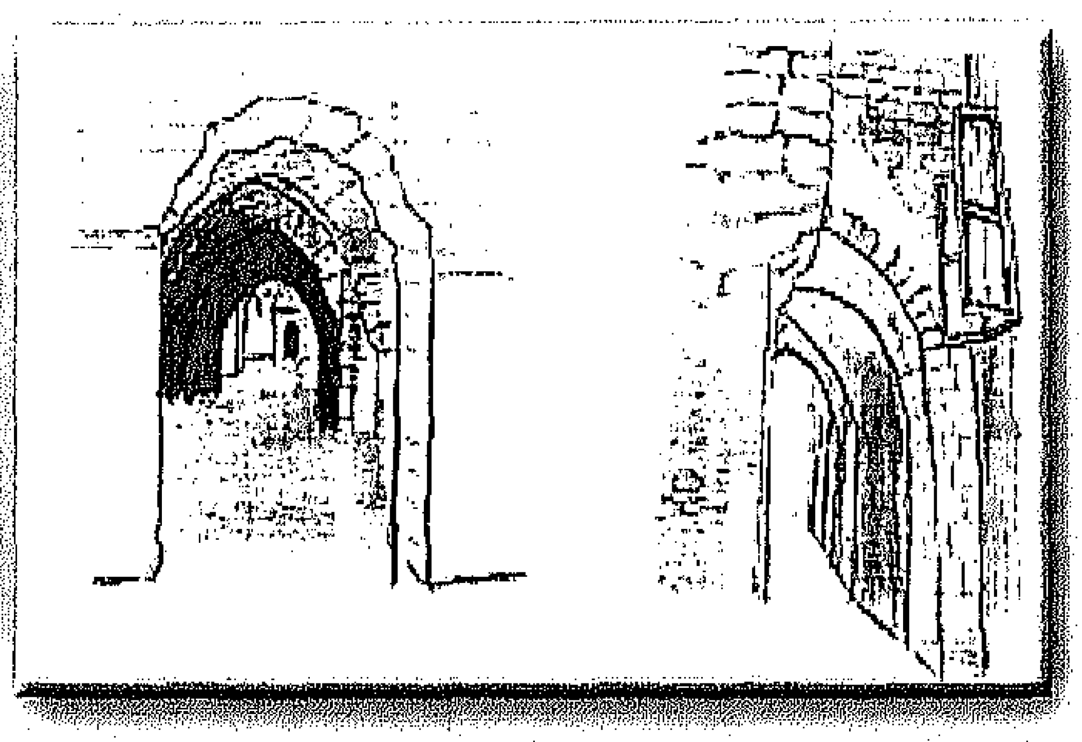
ب



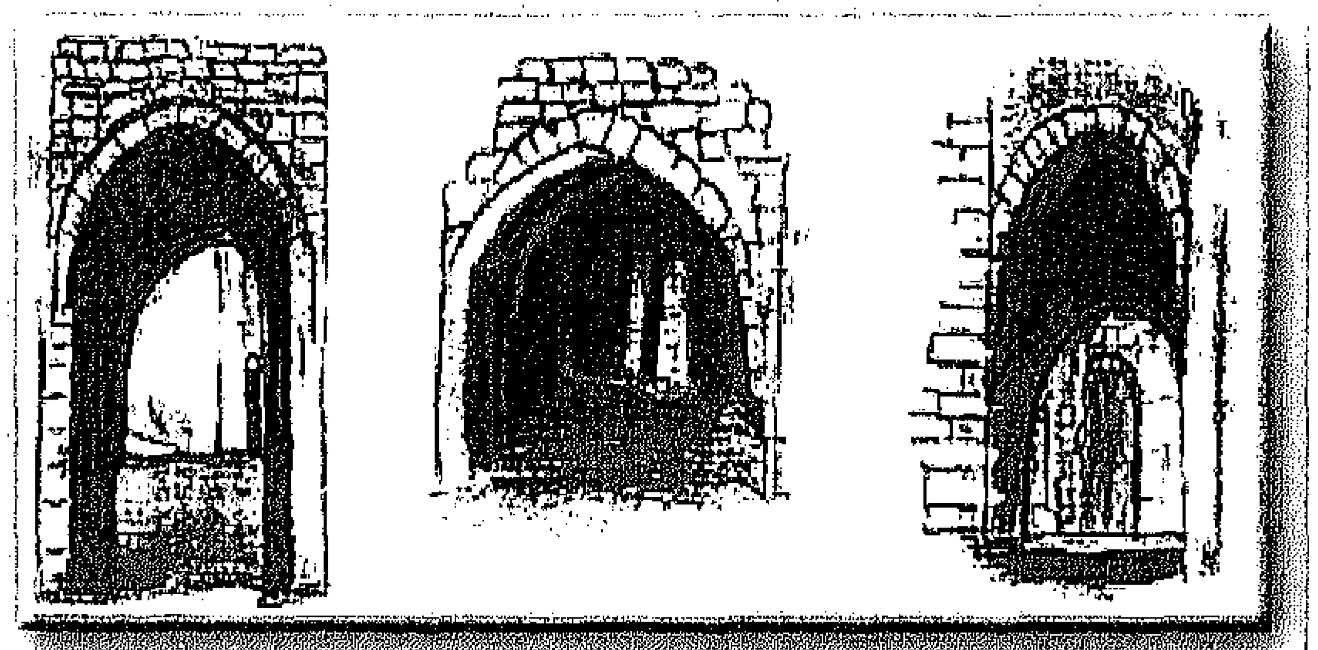
ج

(د) الممـــرات المتغيـــرة العرض والإرتفاع

(هـ) المداخل الثلاثة التي تصـــل المدينـــة القديمـــة بالمرفأ



د

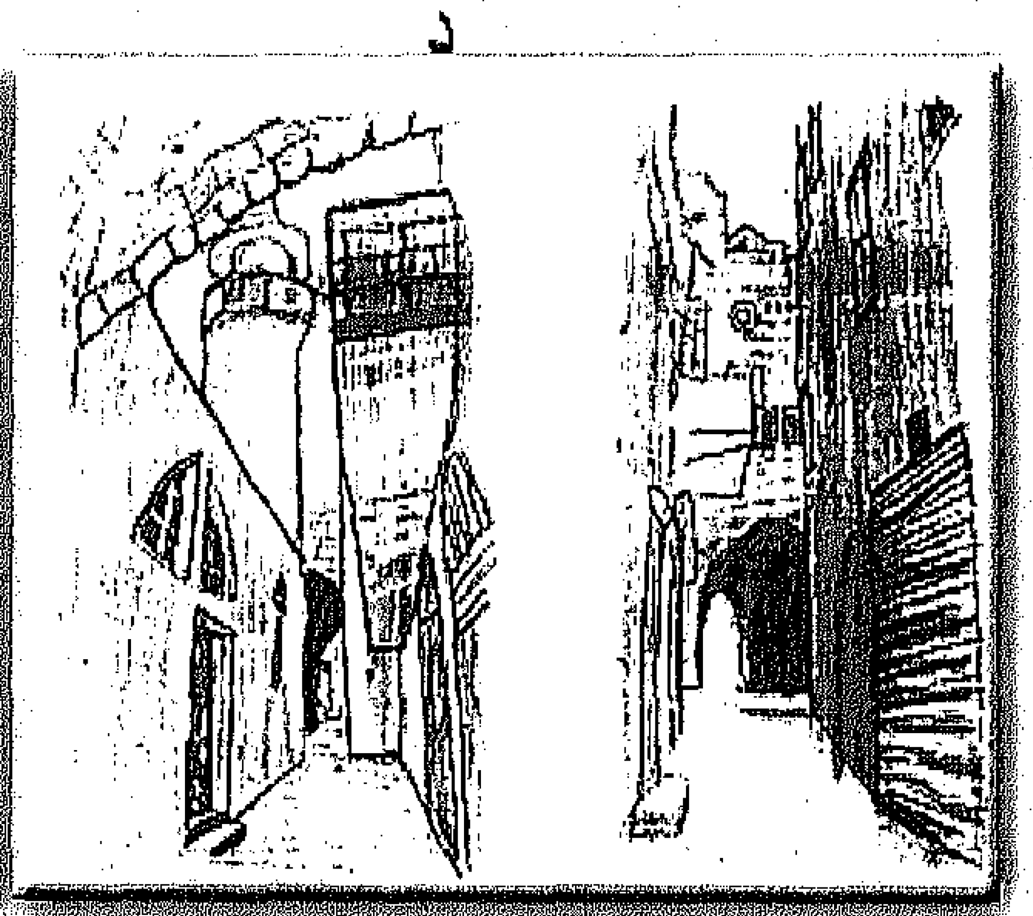


هـ

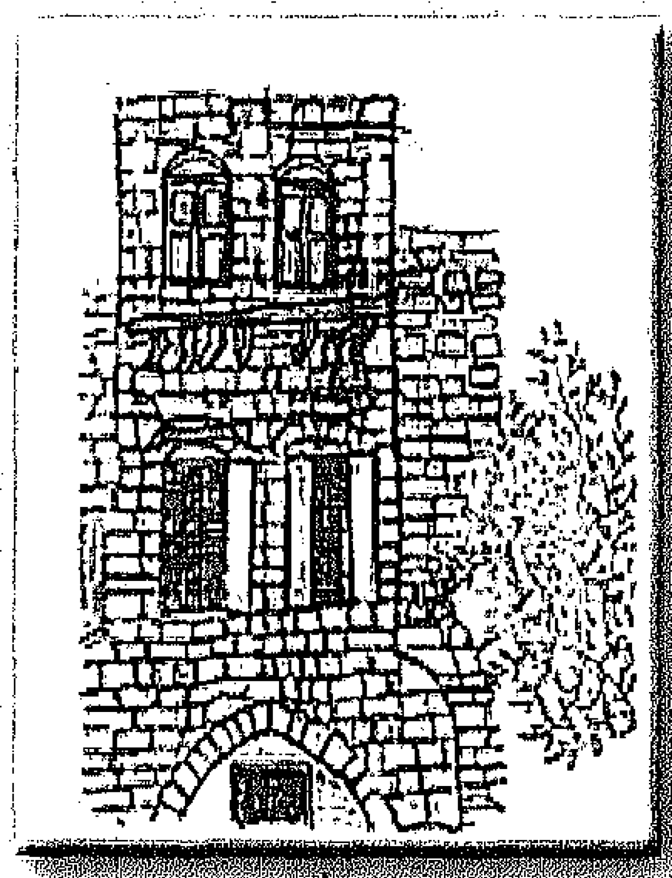
(و) الممـــرات المســـقوفة والمكشوفة

(ز) واجهة لإحدى الأبنية المطلة على حوش داخلي

(ح) ساحة المصلبة تعبـــر عن نقاط الإلتقاء الرئيسية



و

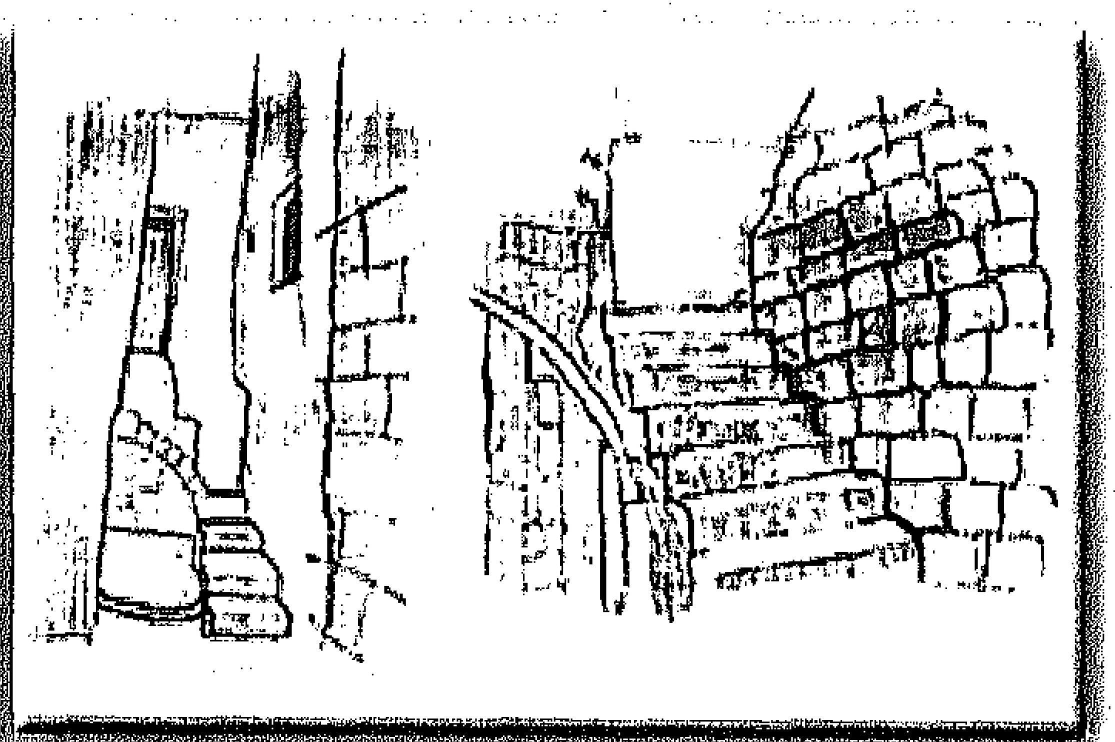


ز

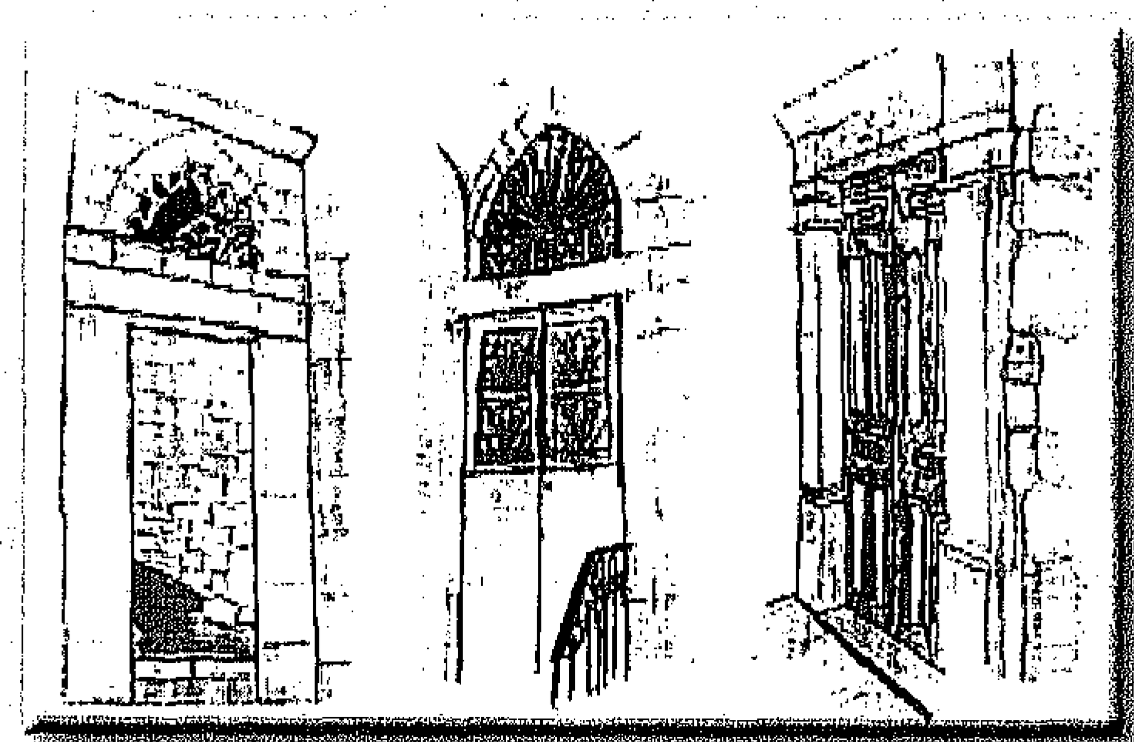
ح

(ط) الأدراج الداخليـــــة وتداخل الحركة الرأســـية

(ي) التشكيلات الزخرفية والمعمارية في المداخل



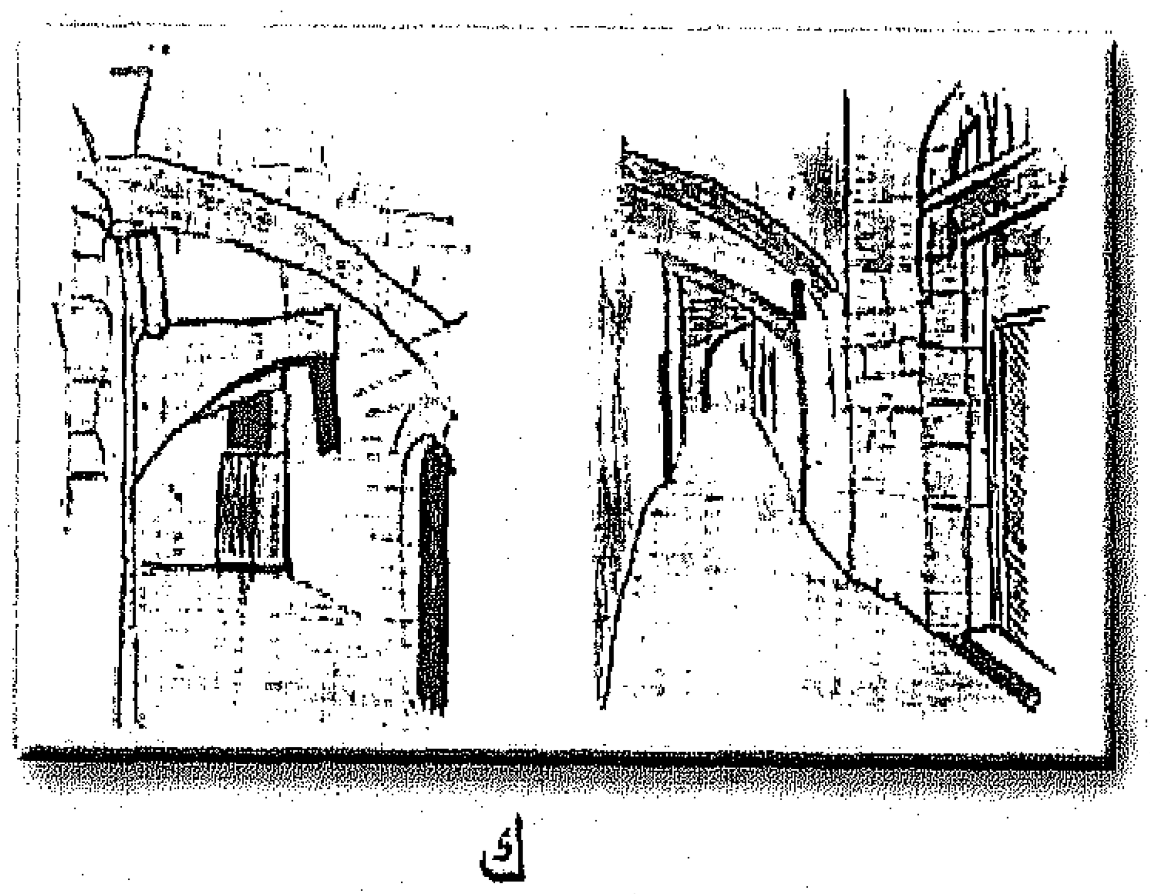
ط



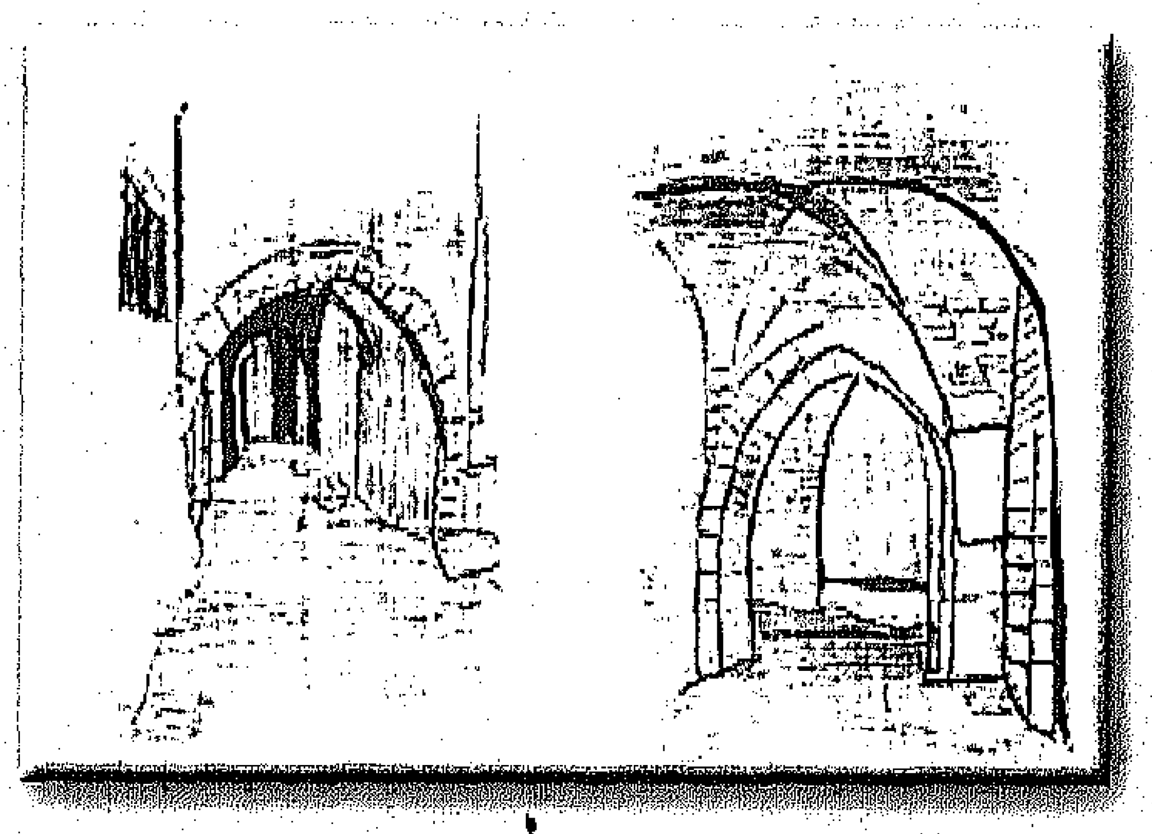
ي

(ك)الدعائم الســـائدة فـــي المدينة القديمة

(ل) العقود والساباط مـــن السمات البارزة



ك



ل

شكل ٤٧. رسومات للطابع العام لمدينةصيدا(الباحث).

٨-٤ الطابع العمراني وحالات المباني: Urban Character and Building Conditions

يضفي على الطابع العمراني للبناء في مدينة صيدا القديمة طابع العمارة العربية الاسلامية الذي يتميز بحوش داخلي تحيط به مجموعة من الغرف، نوافذها من الخارج أكشاك خشبية "شعيريات"، ولكن تغيرت بعض المقايس والمعالم في قسم من هذه المناطق والسبب نمو العائلة والاضافات العشوائية.وكثيراً ما نرى بعض المنازل التي لا يمكن الوصول إليها إلا عبر منزل عائلة أخرى. كما وإن التعرف على الطابع الناتج عن اسلوب البناء المتبع وخامات البناء المحلية والتي تتمثل في الحجر الرملي والصخري وإن التكوين المعماري للمبنى كان له خلفية اجتماعية ودينية فالأسرة في هذا المجتمع تعتبر الوحدة الاجتماعية الأساسية. كذلك فان الفصل بين ممارسة الفرد لحياته الخاصة والعامة كان مطلباً اجتماعياً أدى إلى الأخذ بمبدأ فكرة تجميع عناصر التصميم الداخلي والعامة حول فناء داخلي أو مجموعة فيها مع فصلها عما يدور حولها من نشاط بواسطة الحوائط الخارجية الصماء مع الانفتاح قليلاً إلى البحر مما أدى إلى تأمين قدسية الحياة الخاصة وممارسة أفراد الأسرة لها في حرية تامة. كما وأن عملية التداخل البنائية والمسقط الأفقي يفسران التداخل الأفقي والافتقار للمساحات الخضراء والفراغات الحرة بين الوحدات. وهناك نماذج لبعض الوحدات السكنية ذات طابع معماري تغلب عليه الحقبة العثمانية (شكل ٤٧).

حالة المباني : إن الدراسات التي قامت بها بلدية صيدا ومؤسسة الحريري في العام ١٩٩٧ سجلت بأن نحو ١٥٪ عدد المساكن في حالة سيئة جداً أو غير صالحة للسكن والتي تتوجب هدمها؛ ٣٤٪ من المباني بحاجة إلى عمليات ترميم واسعة النطاق؛ ٥١٪ المتبقية تحتاج إلى بعض الإصلاحات الطفيفة(شكل ٥٣د). وقد لحق أضرار جسيمة بأساسات المساكن نظراً إلى تشييد أقسام أو طوابق إضافية بصورة غير شرعية وزوال الساحات (الباحات الخارجية) كلياً تقريباً والتقسيم الداخلي للمباني والمساكن كي تستوعب عدة عائلات .وهناك نماذج أخرى عن الوحدة السكنية توضح استعمال الطابق الأرضي لغير السكن، ويقوم الدرج الداخلي بخدمة عدة وحدات سكنية. كما وأن جزء من الطابق الأول مبني فوق الممر، ويلاحظ في هذه الوحدات صغر الفتحات وعدم تناسبها لقياس الغرف مما يؤثر على التهوئة ودخول الشمس. والغرف مفتوحة مباشرة على صالة المعيشة والدرج الداخلي بدون انارة والحوش الداخلي المكشوف(شكل ٤٩).

الفتحات: هناك عدة أنواع من الفتحات منها الداخلية الموجهة على الحوش الداخلي، والخارجية الموجهة على ممرات المشاة الداخلية والبحر والتي لا تفي بالوظيفة لأنها تبقى مغلقة في أكثر الأحيان لتأمين الخصوصية .

بالإضافة إلى الفتحات ذات المشربيات لتأمين الخصوصية والدفاعات الحديدية لتأمين الحماية. وكذلك هناك فتحات الواجهة الخارجية والتي تتأثر بالتوجيه والعوامل الطبيعية.

مواد البناء والانشاء:إن طرق ومواد البناء تنعكس على التعبير المعماري.فقد تميزت مدينة صيدا القديمة بنظام الحوائط الحاملة واستعملت مواد من طبيعة الموقع فكان الحجر الرملي الذي يتميز بالعقود والدعامات وتقاطع العقود في الأسقف، وخاصة في ممرات المشاة. بالإضافة إلى استعمال الأخشاب في الأسقف في الوحدات السكنية و الممرات.

أرضيات المباني والنهوغلب استعمال أرضيات موزاييك مزخرفة وملونة في الوحدات السكنية وأيضا استعملت أرضيات من بلاط الطين وأرضيات من المدة الخرسانية الملونة المسقولة الناعمة .وبعض أرضيات الممرات حجر البازلت .

نهايات المباني والأسطح أسطح الأبنية في أغلبيتها لا تتصل بالحركة الرئيسية، أي من الصعب الوصول اليها الا عبر سلالم متحركة تستعمل وقت الحاجة، والبعض قد استحدث بناء درج للوصول الى السطح واستعماله كمنشر للغسيل أو إقامة خيمة تكون وظيفتها واستعمالها في الصيف. وقد شوه زرع الجهاز اللاقط للتلفزيون أسطح الأبنية. ومن خلال دراسة ميدانية قام بها الباحث للمداخل الثلاثةعام ١٩٩٧ من الجهة الشمالية المطلة على مرفأ المدينة تبين أن

نسبة الارتفاعات ونسبها إلى عرض الشارع في الشوارع والممرات والممرات المسقوفة ١/٤، ١/٢، ١/١. أما باقي الممرات الداخلية المسقوفة والتي يعلوها بناء للسكن ١/٢، ١/١.ويظهر المقياس الانساني شكل ٤٧-هـ

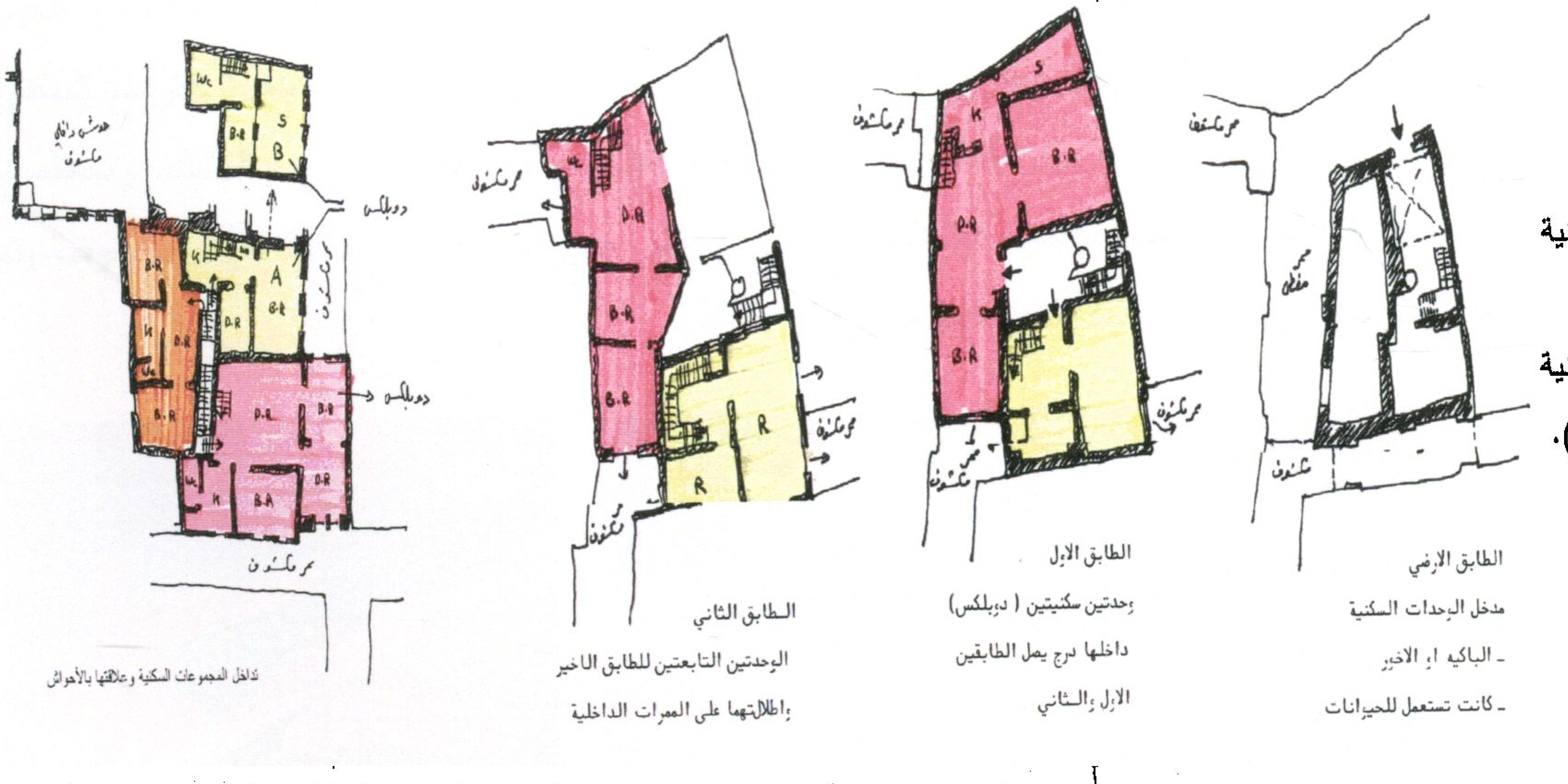
د ج ب أ

شكل ٤٨. (أ) الساحات الرئيسية في المدينة القديمة
(ب) المباني ذات الطابع الخاص في المدينةالقديمة
(ج) تخطيط الشوارع في المدينة القديمة وموقع المساجد
(د) الطرق والممرات والأزقة في المدينةالقديمة وإتجاه الريح.(الباحث)

عناصر الاتصال والمداخل: ويتم الاتصال الأفقي عبر الممرات والأزقة والشارع الداخلي وحول المساحات في المدينة القديمة. ويتم الاتصال الرأسي بواسطة السلالم التي تخدم عدة وحدات سكنية في بنائين مختلفين ونلاحظ أن الدرج هو وحدة الاتصال الرأسي الداخلي للوحدة السكنية في الوحدات Duplex. شكل (٤٩).

- **وفي الممرات المكشوفة**حيث نجد أن ارتفاع الأبنية بشكل عام يعادل الطابقين وفي بعض الأماكن ثلاثة طوابق، ويختلف عرض الممرات من ٢م - ٣م - ٤م، ويختلف ارتفاع الأبنية من ٧,٥م إلى ١١م.

- **الردود والبروزات:** أن بعض البروزات التي تعلو المداخل الأرضية تصل إلى ٤٠ سم وتصل بروزات بعض النوافذ في الطوابق العلوية إلى ١٥ سم، كما ونلاحظ بعض البروزات الحجرية والخشبية

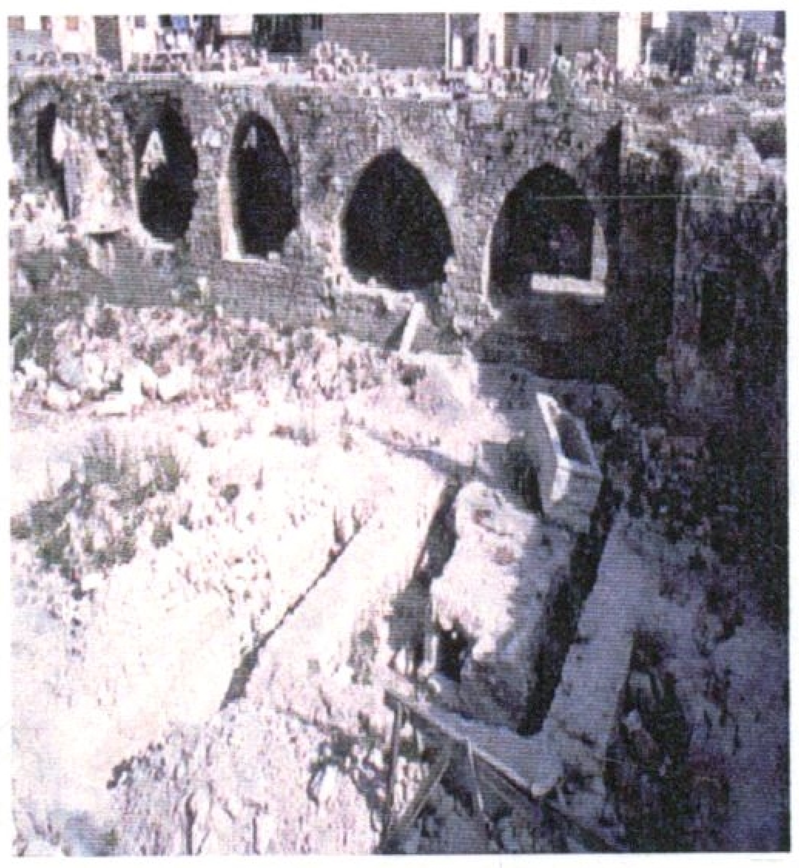


شكل ٤٩.
(أ)الوحدات السكنية بنظام الدوبلكس
(ب) وحدات سكنية متداخلة (الباحث).

البنية الاساسية:- المياه يعتمد سكان مدينة صيدا القديمة للحصول على حاجتهم من المياه العذبة على مصدرين أساسيين: الآبار الموجودة ونبع الباروك. ويتم تصريف المياه المبتذلة من المنازل قديما بواسطة قساطل من الفخار في عام ١٩٣١ تم إنشاء القنوات للتصريف الصحي وتتحول المياه المبتذلة عبر القنوات المنحدرة إلى البحر لتشكل تلويثا للبيئة ولمياه البحر وقد كانت سابقا تنفذ من أمام مدخل القلعة البحرية ويتم تحويلها إلى القملة وقد شكلت تشويها لأهم

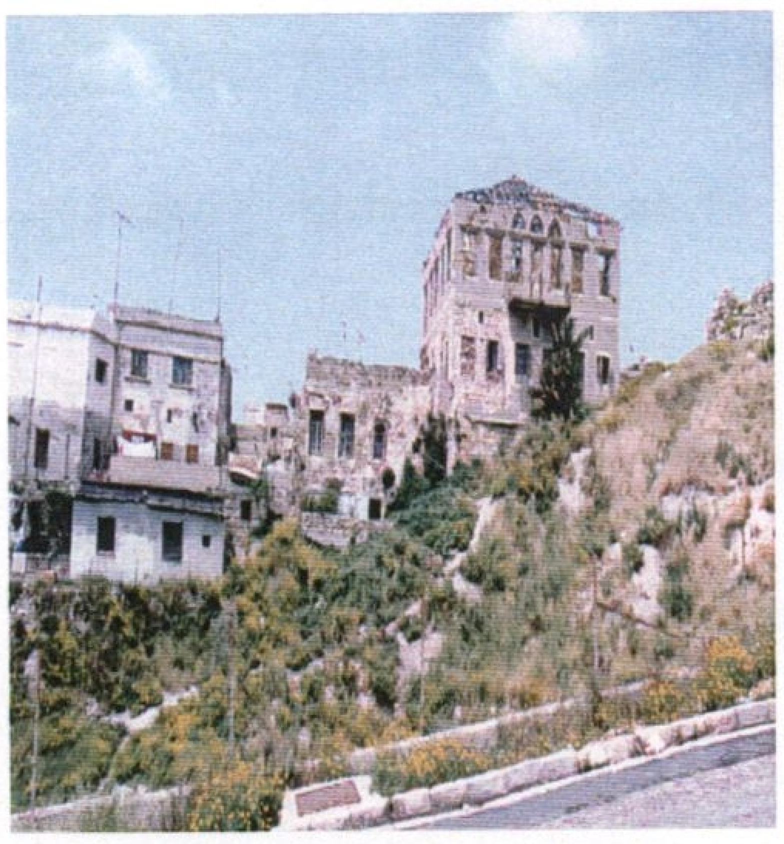
شاطيء رملي معد للسباحة وهي أمام الكورنيش البحري الذي يقصده الناس للترويح عن النفس. وفي العام ٢٠٠٤ م تم إنجاز تمديدات البنية الأساسية تحت الأرض.

-**الكهرباء :** يعتمد معظم سكان المدينة القديمة على الكهرباء في معظم شؤون حياتهم اليومية ، ولكن شبكة التغذية قد تعرضت للكثير من التعديات والتشويه.بالاضافة الى استعمال المولدات الكهربائية وما ينتج عنها من تلوث.



أ

ب



ج

شكل ٥٠. (أ) قصر فخر الدين قبل البدء بترميمه من قبل مؤسسة الحريري (ب) مدرسة عائشة ذات الطابع الخاص (ج) قصر رياض الصلح يجري ترميمه وتحويلـه لمتحف خاص (الباحث).

٨-٥ السكان وأنواع الأنشطة: Residents and Type of Activities

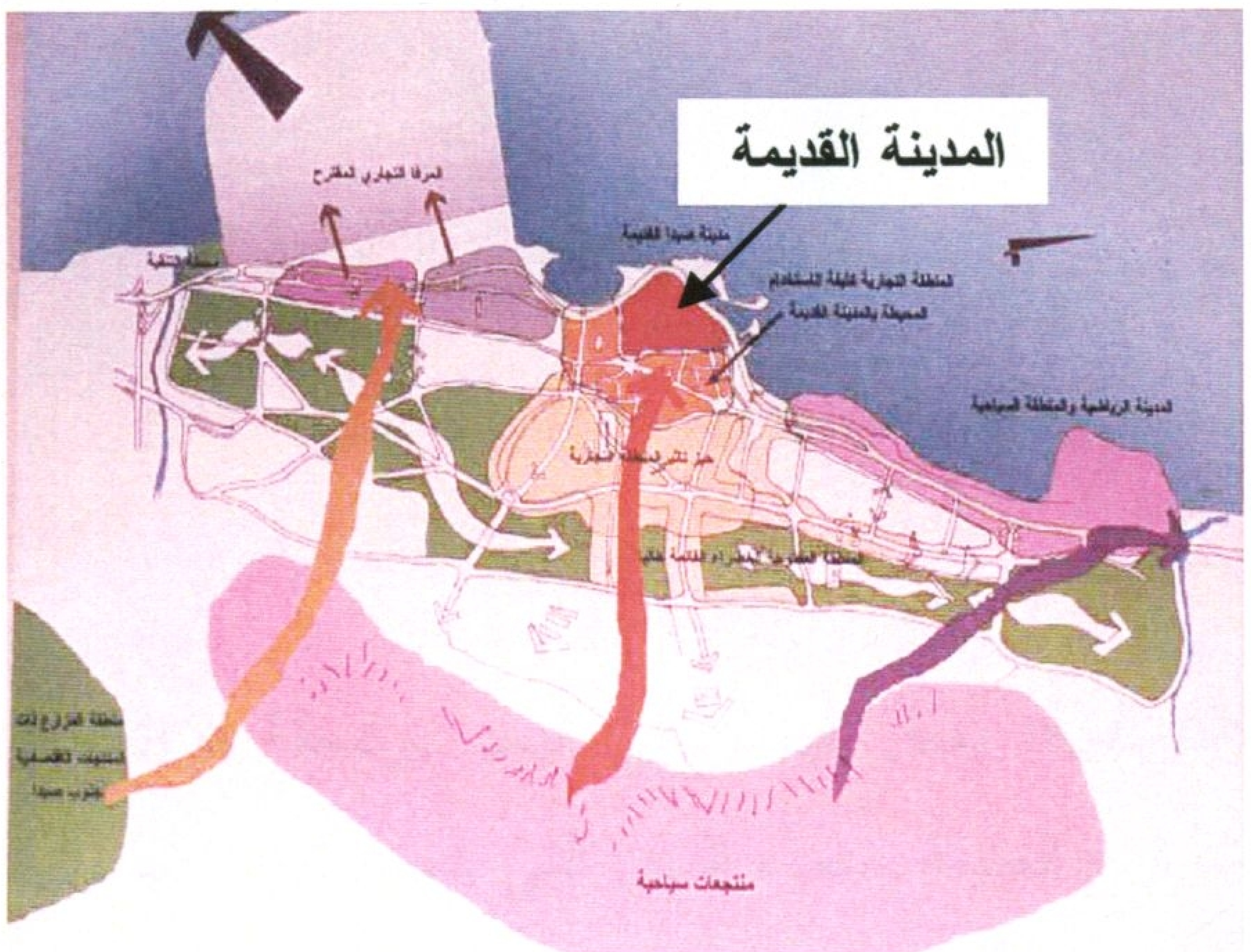
- **أنواع الأنشطة في المدينة القديمة:** في دراسة قامت بها مؤسسة الحريري وبلدية صيداعام ٢٠٠١م تبين أن:

– ٩٪ يعملون في الصيد البحري ٣٠٠ صياد (بلغ إنتاج السمك ما يعادل ١٧ ٪ من إنتاج السمك في لبنان).

– ٢١٪ تعمل بمختلف أنواع التجارة،١٧٪ يعملون في الحرف والصناعات المختلفة.

– ٥٣٪ موظفين وعمال بناء طرقات وبساتين.

وضعها السكني: أدّى نمو العائلة وازدياد عدد أفرادها إلى تجاوز الكثير من السكان لقانون البناء والترميم، فأشادوا طوابق إضافية فوق بيوتهم، وعملو على زيادة عدد الغرف والأدراج والمنتفعات بطريقة عشوائية، بحيث أصبحت أبنية "صيدا القديمة" بحالة سيئة، بينهم الكثير ممن يقيمون بصورة مؤقتة، وهم العمال غير اللبنانيين.وبلغ عدد عائلات "صيدا القديمة" قبل الحرب اللبنانية ٢٧٢٠ عائلة يصل مجموع أفرادها إلى ١٥ ألف نسمة.والملاحظ أن ظاهرة التوسع السكني في المدينة انطلقت من الغرب باتجاه الشرق، من شاطئ البحر في أحياء الكنان والسبيل والزويتيني والكشك، وتعاظمت الكثافة السكانية في وسط المدينة وأطرافها بالنسبة للأحياء الأخرى ويعتبر حي الكنان أكثر كثافة سكانية.وسوف يتم التطرق الى الانشطة وانواعها من خلال الخصائص الاقتصادية.



أ

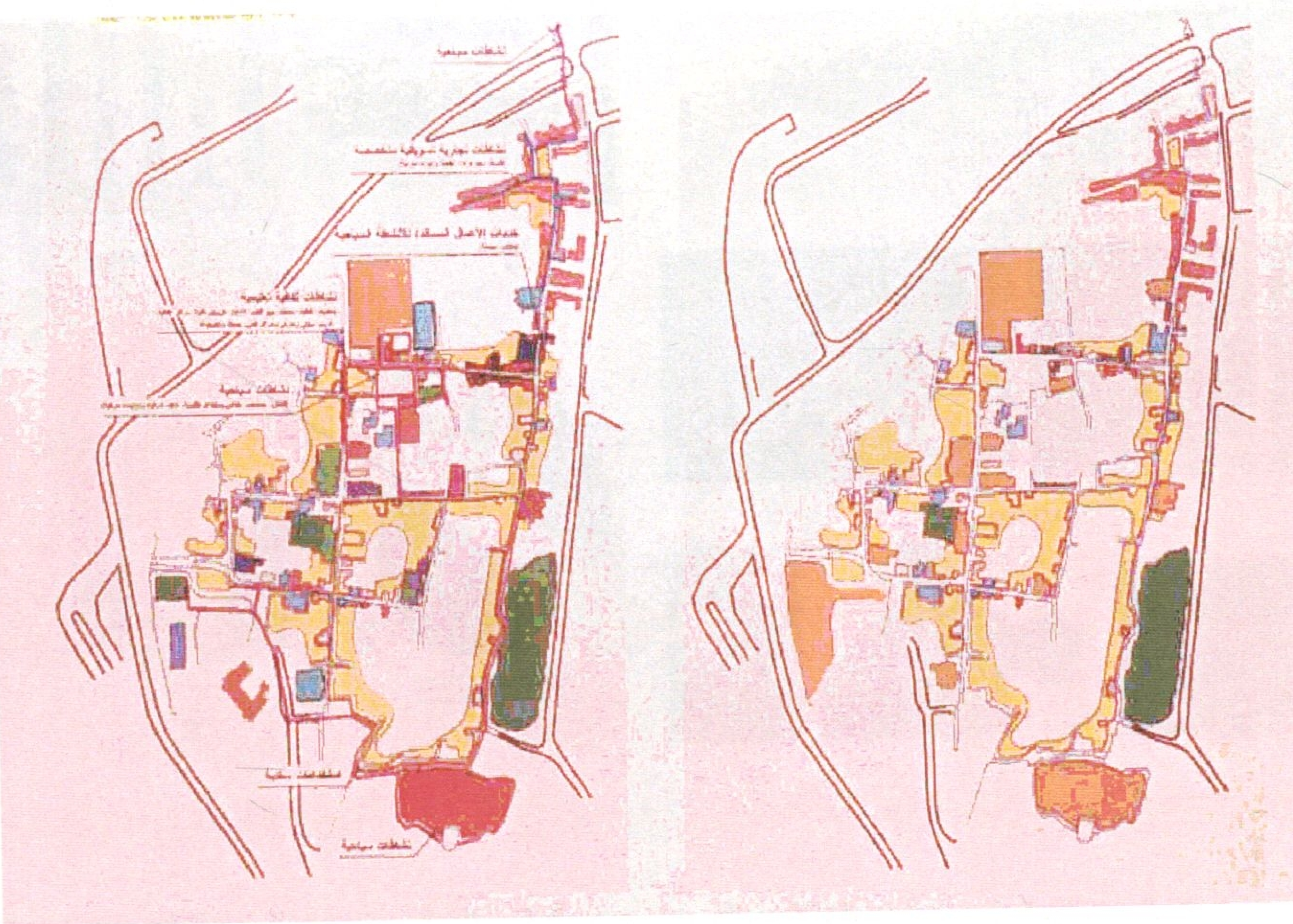
ب

شكل ٥١. (أ) العوامل المحيطة المؤثرة علـى المدينة القديمة (ب) مراكز الأنشـطة داخل المدينة القديمة (بدران – ٢٠٠١).

٨-٦ الخصائص الاجتماعية والاقتصادية Socio – Economic Aspect

لماذا نهتم بشرح التركيب الاجتماعي والاقتصادي للمدينة القديمة؟ تكتسب دراسة التركيب الاجتماعي والاقتصادي اهمية خاصة عند تناول المدن القديمة التي لا زالت مستمرة حتى وقتنا الحالي. ذلك نظرا لانه عند اقتراح اي مشروع ارتقاء عمراني يجب الالتفات لاسلوب معيشة السكان،مصادر دخلهم،الوظائف والانتماء،كيفية الحفاظ على التركيب والنسيج الاجتماعي.لنصل الى:(تحفيز المشاركة والجهود الذاتية،تحديد مقدار مساهمة الاهالي،استمرار التنوع الوظائفي والمهارات،زيادة روح الانتماء والارتباط بالمكان،رفع قدرات السكان وتدريبهم،تدعيم القاعدة الاقتصادية ومصادر الدخل،زيادة ورفع كفاءة الخدمات المطلوبة من جهة نظر السكان وفقا لاولوياتهم.

٨-٦-١ الخصائص الإجتماعية: يعمل سكان مدينة "صيدا القديمة" في عدة مجالات تم التطرق اليها سابقا صفحة ٦٧ ،ورغم أن هذه الأعمال تسهم بقسط مهم في الازدهار الاقتصادي للمدينة عموماً، إلا أن مستوى الدخل، بشكل عام، متدنٍ.كما وان تأثير العادات والتقاليد والعلاقات الانسانية والمعتقدات الدينية والثقافة تظهر على الخصائص الاجتماعية، حيث اثرت هذه الخصائص على المدينة لناحية خصوصية عناصر التصميم وبساطة التعبير المعماري، وكذلك الامر فان المقياس الانساني يضفي حالة من الحميمية داخل المدينة . كما وإن مداخلها الثمانية التي تصل المدينة القديمة بمحيطها تزدحم بالمارة، خصوصا في الصباح الباكر، وعند العصر.ويعتبر مدخل الشاكرية أكثر هذه المداخل ازدحاماً بالمارة، بسبب وقوعه في وسط المنطقة التجارية. وتخلو "صيدا القديمة" من وسائل تمضية أوقات الفراغ، عدا المقاهي، التي يبلغ عددها ٢٧ مقهى.ويرتاد الصيادون المقاهي القريبة من الشاطئ. وفي "صيدا القديمة" نادٍ واحد هو "النادي المعني" يرتاده الفتيان والشباب، وحديثا تم إستحداث مركز للكشاف المسلم أمام ساحة المسجد العمري أما الصغار فإنهم يلعبون في الشوارع والأزقة. لعدم وجود ملعب أو حديقة ،حيث لا يوجد الا حديقة الزويتيني في منطقة رجال الاربعين.



شكل٥٢.تحليل للأنشطة حيث تتجمع باللون الاصفر حول الشوارع الرئيسية والشوارع العامة في مدينة صيدا القديمة (بدران – ٢٠٠١).

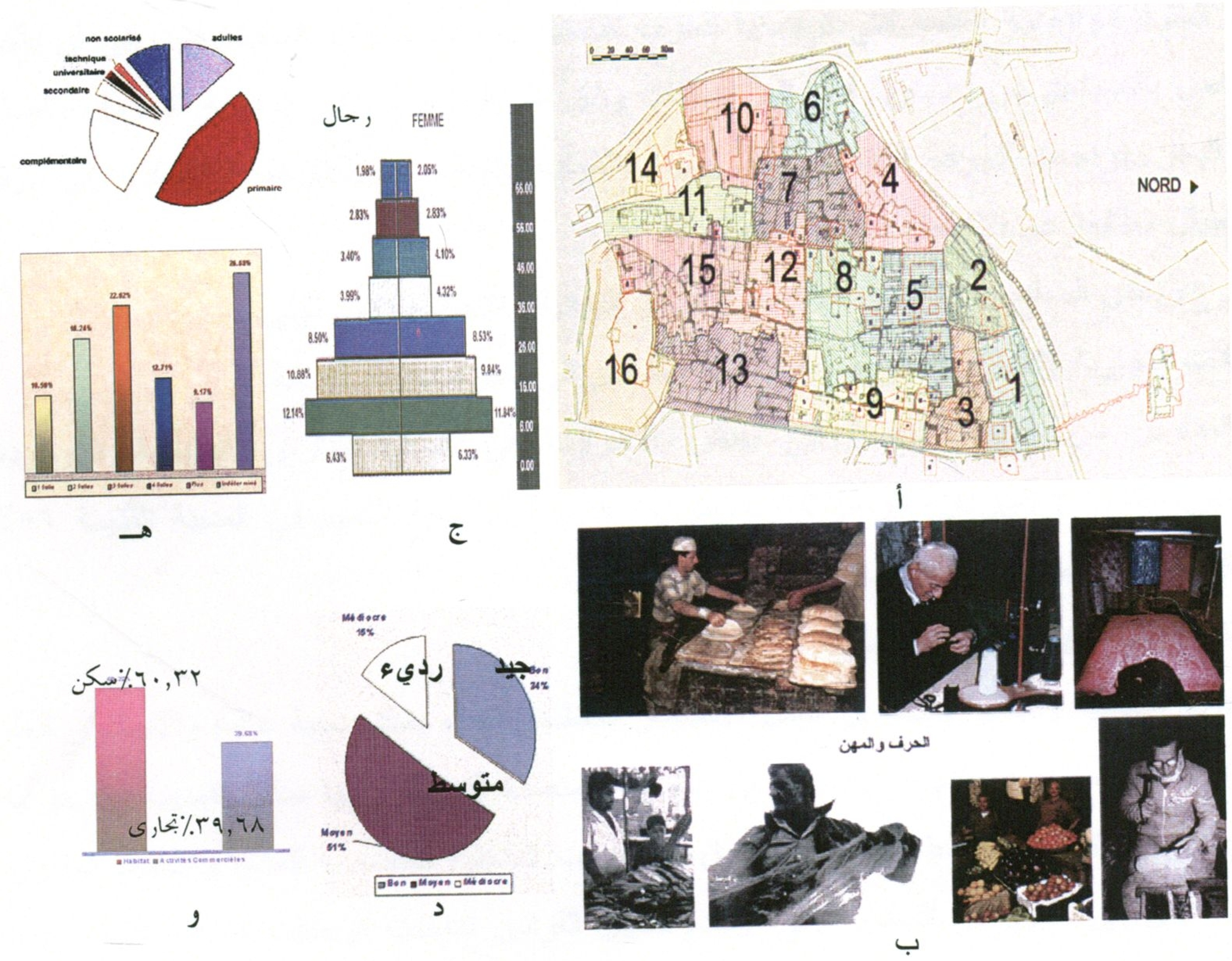
٨-٦-٢ الخصائص الاقتصادية: يعمل البعض في البحر بواسطة مراكب صغيرة والبعض الآخر في الزراعة وقد إرتبط أسماء العديد من شوارع المدينة بأسماء المهن التي كانت تشتهر بها مثل: سوق الحياكين، سوق الكندرجية، سوق النجارين، سوق الصيّاغ، سوق اللحامين، سوق الخضرية بالمفرق سوق النحاسين والحدادين، سوق البازركان لبيع

الأقشمة والملابس، بالإضافة إلى صناعة السفن التي كانت في منطقة الميناء.هذا إضافة إلى بعض المهن الخفيفة التي كانت منتشرة في مختلف أحياء المدينة أما المراكز التجارية في الأحياء الداخلية فكانت تقوم على مؤسسات تجارية للبيع بنصف الجملة والمفرق لبيع المواد الغذائية والسلع للسكان. وقد عرفت المدينة أنواعاً من العمل المختص بالنساء، داخل البيوت مثل: الخياطة. وكانت حياكة شباك الصيد رائجة في حي البحر، وكان لكل قطاع من قطاعات الصناعة أو التجارة أو الحرف، فترات ازدهار اقتصادي عرفته مدينة "صيدا القديمة" في فترات معينة.

– ادى الارتفاع العام في مستوى المعيشة إلى ظهور حاجات خدماتية وثقافية واقتصادية والحاجة الى تخصيص مساحات لإعادة دمج الخدمات الإدارية والثقافية والمدارس وأماكن اللهو وبعض الأنشطة التجارية أو الحرفية تدريجاً في المدينة القديمة. للمساهمة بتطوير الحركة السياحية في المدينة.

وتبين ان تحسين الأوضاع المعيشية لبعض المالكين ادى إلى ترميم بعض المباني للمساهمة في إعادة إحياء الاختلاط الاجتماعي الضروري لدمج المدينة القديمة في عملية إنماء المدينة الحديثة.

كما إن الأنشطة السياحية الملازمة للتراث الثقافي والمحيط البحري للمدينة القديمة متعددة: زيارات منظمة واستعمال المباني التاريخية كمتاحف أو مراكز ثقافية أو مراكز حرفية وحتى فنادق ومطاعم وما شابه، إلى جانب الأنشطة الترفيهية البحرية والرياضات البحرية.



شكل ٥٣. (أ) خريطة مقسمة إلى ١٦ قسم في المدينة القديمةوذلك لتطبيق انظمة G.I.S (ب) الأنشطةوالحرف المتوارثة (ج) توزيع السكان في المدينة القديمة (د) حالة البناء وعدد الغرف في المدينة القديمة (هـ) إستعمالات البناء السكنية والتجارية في المدينة القديمة (و)نسبة السكن والتجارة (مؤسسة الحريري – ١٩٩٧).

٨-٧ مسببات التدهور والمشاكل التي تعاني منها المدينة Causes of Decline and Problems in the City

٨-٧-١ أسباب التدهور في مدينة صيدا القديمة:

تدهورت في الفترات الماضية حالة المباني في المدينة القديمة وشهدت بنيتها الاجتماعية والاقتصادية تغيرات عميقة:

– بدأت خطوات التوسع منذ العام ١٨٧٣م بعد أن كانت صيدا داخل أسوار المدينة القديمة. ودمر حوالي ربع مساكن صيدا القديمة.كما وإن أحداث الحرب العالمية الأولى والانتداب الفرنسي ثم الحرب العالمية الثانية ادت الىتراجع

خطوات تطور المدينة.وإن نكبة فلسطين ١٩٤٨م أثرت في هذه المرحلة وخصوصاً مع إيواء صيدا لعدد كبير من النازحين الفلسطينيين.و بدأت تشهد صيدا القديمة في أوائل الخمسينات ظهور نتائج عدد من المشاريع العامة المقررة كبولفار رياض الصلح والمستشفى الحكومي والملعب البلدي وفندق صيدون.

وادى زلزال ١٩٥٦م الى التسبب باضرارلجميع المباني لكن عمليات الهدم اللاحقة هي التي أساءت بنوع خاص إلى القسم الجنوبي من المدينة: حيث هدمت المدرسة المريمية ومعهد جيرالد وهما مبنيان مميزان من نهاية ق ١٩ وهدمت الأحياء الجنوبية وحلت مكانها في الستينات مجموعة من المساكن الغير متجانسة مع محيطها من جهة أخرى شكل هذا الزلزال منعطفاً بارزاً لإعادة التكوين الاجتماعي للمدينة. فالعديد من السكان من الطبقتين الوسطى أو الميسورة فضلوا الانتقال للعيش في أحياء جديدة كما وان قيام الحرب اللبنانية اعتباراً من العام ١٩٧٥ م ادى الى احلال التوازنات بسبب تدفق المهجرين وشغل المباني التاريخية أو الخاصة بصورة غير شرعية والتقسيم العشوائي لما تبقى من مبان وتدهور أو غياب شبكة الصرف الصحي والمياه والكهرباء مما أدى إلى تدهور حاد في حالة المباني القديمة. ولا زال خان الأرز يشهد على هذا الواقع.وقد خلف الاجتياح الإسرائيلي عام ١٩٨٢ م دماراً واسعاً لا سيما في الواجهة البحرية للمدينة القديمة ومجموعة من المباني التاريخية مما أدى إلى هجرة السكان من داخل المدينة إلى خارجها لتحسين ظروفهم المعيشية.بالضافة الى إهمال الصيانة والترميم والخدمات العامةولاضافات في الأبنية، بناء للحاجات السكانية ودون أسس بالمواد المتوفرة.والحاجة الماسة التي فرضتها الحرب اللبنانية ولتأمين حاجات المنطقة أدت إلى أن يأخذ الميناء الصغير الخاص بالصيادين دوراً تجارياً أدى إلى إضافات وشق طريق وتوسيع في الواجهة البحرية، وفصل المدينة القديمة عن البحر.وتراجعت الحركة الاقتصادية في صيدا للأسباب التالية: تحويل الزخم الاقتصادي إلى مرفأ بيروت.وعزوف الأجيال الطالعة عن الإشتغال بالمهن القديمة.

اضافة الى شق شارع رياض الصلح ،وزلزال ١٩٥٦، م والأحداث اللبنانية،والاجتياح الإسرائيلي.

- إنتقال المحلات التجارية لإقامة فرعاً في صيدا الحديثة مما ادى الى هجرة المدينة القديمة.

وقد ادى انتقال المدارس من المدينة القديمة الى بعض التحولات في السكن:المدارس الرئيسية الموجودة (المقاصد)المدارس التي انتقلت: (الأميركان، الراهبات، الحكومية، الفرير).أما نسبة التعليم في المدينة القديمة ٥٦٪ ويوجد في المدينة القديمة ٥ مدارس ٢٠٠٠ تلميذ.

٨-٧-٢ المشاكل التي تعاني منها المدينة القديمة

تعاني المدينة من الكثافة السكانية والبنائية بحيث أن عامل الاستثمار السطحي للبناء يشكل نسبة عالية والاستثمار العام بنسبة منخفضة ويعود ذلك لعدم وجود مباني عالية. كما ان الأنشطة المتعددة التي يقوم بها سكان المدينة من حرفية وصناعية وتجارية جعل من ذلك حركة ناشطة في مجال ضيق، والممرات الداخلية مخصصة للمشاة والتخديم كما وان انعدام حركة السيارات أدى إلى قصور في التخديم الآلي، ولعدم تطبيق القوانين تداخلت الوحدات السكنية أفقيا ورأسيا وأصبح هناك نقص في المساحات المكشوفة والمساحات الخضراء. بالاضافة الى الاوتوستراد البحري الذي فصل المدينة القديمة عن البحر شكل (٥٤).

<u>النواحي العمرانية</u>: الكثافة السكانية والبنائية والأنشطة وتداخلها بالحركة ادى الى تعارض أساسي لحركة المشاة والسيارات من والى داخل المدينة مع الاوتوستراد الموجود عند الواجهة البحرية وشارع (منطقة الشاكرية).

-تعارض أساسي لحركة الصيادين وبيع الأسماك عند الواجهة البحرية مع الزبائن وحركةالسيارات .وحركة خدمة الميناء من وسائل النقل الكبيرة و السيارات والمشاة ،خاصة عند بوابات المدينة بين المداخل ومواقف السيارات . وامام

منطقة(رجال الأربعين و ساحة باب السراي) .وامام المراكز السياحية عند الواجهة البحرية (استراحة صيدا والقلعة البحرية).بالاضافة الىعدم وجود اشارات استدلال وأرقام للشوارع والأبنية والوحدات السكنية (Coding system) .

شكل ٥٤. مظاهر التدهور في النسيج العمراني للمدينة القديمة وتظهر منطقة رجال الاربعين التي اصيبت بزلزال ١٩٥٦ م (بدران – ٢٠٠١).

النواحي البيئية :

_ الخدمات والمرافق والبنية التحتية :

سوء تنظيم في حركة جمع النفايات وتأمين أمكنة تجميعها وطرق معالجتها .وضعف الخدمات الصحية والكهربائية والهاتفية والمائية بشكل عام . ونقص في الخدمات العامة (دورات المياه عامة مركز بريد ،دائرة شرطة، مستوصفات ومركز طبي ، مدارس وأندية). ونقص في عدد ومساحة الحمامات والمطابخ نسبة الى الكثافة السكانية بالاضافة الى نقص في المسطحات الخضراء..ونقص في المساحات العامة والتشجير والمساحات الخضراء.

الرؤية البصرية:من خلال دراسة ميدانية قام بها الباحث عام ١٩٩٧ عن التشويه في الرؤية البصرية تم استخلاص :

– حجم الميناء الصغير نسبة الى حجم البواخر وخدمات الميناء التجاري حجم المدينة ووضع قلعة صيدا البحرية الأثرية السياحية.وحجب الرؤية البحرية من جراء علو كاسر الموج الموجود والمحيط من الجهة الغربية الجنوبية للميناء بارتفاع ٦م والذي يشكل حاجزا بصريا.والمساحات المضافة لرصيف الميناء والتي أصبحت محاذية للقلعة البحرية.والهدم الحاصل والتشويه في الواجهة البحرية للمدينة.واستعمال مواد للترميم في بعض الأبنية لا تناسب مع المواد الموجودة .واستعمال اضافات وأبواب ونوافذ في معظم المباني لا تتفق من الناحية المعمارية والتاريخية للمدينة.واضافات لاجزاء من الأبنية وغرف لا تتناسب من الناحية المعمارية والتاريخية للمدينة.والتمديدات العشوائية لخطوط الكهرباء والمياه والمجارير الظاهرة وخاصة على حوائط الحجر الرملي.والأرضيات والجدران للشوارع والأبنية وقد قام اتحاد بلديات صيدا الزهراني بتأهيلها في الآونة الأخيرة لكنها بحاجة إلى إستكمال وصيانة.

التلوث في التهوئة والانارة والصحة العامة: إن وضعية الفتحات للمنازل والمباني والتي تم تسكير بعضها نتيجة الاضافات أو الترميم أدى الى عدم دخول الضوء والهواء الطبيعي الى الغرف ونقص في الهواء والضوء للمساكن المحيطة بالأحواش التي تمت اضافات بها مما أدى الى نقصان في مساحتها، أو البناء على كامل مساحتها وما يترتب عليها من عدم التهوئة والانارة .كما وان الاضافات في الطوابق العلوية لبعض المباني أدت الى الحد من دخول الضوء والهواء للطوابق الأولى نتيجة ضيق الممرات نسبة الى الارتفاع وسوء وضعية الانارة الطبيعية وسوء في الاضاءة الكهربائية في شكل عام وعدم الصيانة والترميم لعناصر الخدمات في معظم الوحدات وفي الأماكن العامة.

كما وأن التلوث الحاصل في مياه البحر من جراء: تحويل مياه الصرف الصحي للمدينة الى البحر مباشرة دون دراسة وتنظيم ودون تكريرها بالإضافة إلى عدم وجود دراسة لاتجاه التيارات البحرية وإلى أن الميناء يعمل كميناء تجاري،

مما يؤدي إلى رمي نفايات البواخر في مياه البحر. بالإضافة إلى التلوث والردم الحاصل في مياه حوض الميناء نتيجة سد الثغرة القديمة الموجودة قديما لتنظيف قاع الميناء من الرمال وخلافه بشكل طبيعي بواسطة التيارات البحرية .وتلوث مياه البحر في الجهة الجنوبية للمدينة نتيجة لوجود مكب النفايات ملاصق للبحر .

بالاضافة الى تلوث في الجو الداخلي لبعض الشوارع والأماكن العامة نتيجة سوء الصرف الصحي و سوء ادارةالتخلص من النفايات.وتلوث في الأجواء من جراء وضع مكب النفايات للمدينة في الجهة الجنوبية وباتجاه الرياح نحو المدينة .

٨-٨ مشروعات الارتقاء و الأبنية التي تم ترميمها في الآونة الأخيرة:

Upgrading Project Recently Restored Buildings

٨-٨-١- أعمال ترميم المباني:

يوجد الكثير من المباني الأثرية والسياحية الغير مستغلة بشكل كامل في النشاطات الثقافية والسياحية.

كما وإن العمل على إنقاذ المباني التاريخية لا يقتصر على عملية ترميم الأساسات السليمة أو إعادة بناء الأقسام المتضررة أو المدمرة. بل أنه فرصة مميزة لدراسة مراحل البناء في المنظارين الأثري والهندسي والحالات التي مر فيها وأوجه استعماله ويبدو أن هذه المشاكل لم تحظ بالاهتمام الكافي كما النواحي الفنية التي ترتكز على منهجية دقيقة للغاية (لمعي - ١٩٩٨). من بعض الأعمال في مجال الترميم:

ترميم خان الإفرنج الذي ابتدأ ترميمه من العام ١٩٩٣م والجاري تحويله إلى مركز للتراث والثقافة العربية المتوسطية.

ترميم الجامع العمري الكبير جرى ترميمه ١٩٨٣-١٩٨٦ وحاز على جائزة الأغاخان.

ترميم مقر فخر الدين وتحويل جزء منه إلى مستوصف الحريري منذ العام ١٩٩٦م ولا تزال أعمال الترميم جارية فيه ترميم مصبنة عودة (١٩٩٦-٢٠٠٠) م وتحويلها إلى متحف صابون. بالاضافة الىترميم تجمع عودةالذي يعتبر من الأماكن النادرة التي وضع لها مخطط مسح مفصل وخطوات للدراسات التاريخية والهندسية وفندق عودة(مؤسسة عودة) (معكرون - ٢٠٠٠) م .وترميم جامع الكيخيا ١٩٩٢م والقلعة البحرية ١٩٩٥م وجامع القطيشية ٢٠٠٠م .وترميم قصر آل دبانة (مؤسسة دبانة)والذي يجري العمل على أن يصبح متحف تاريخ صيدا. وأعمال ترميم المباني بالقرب من شارع الشاكرية وأعمال ترميم كنيسة الروم الأرثوذوكس(١٩٩٧-١٩٩٨)م. وفندق امام القلعة البحرية (مستثمر خاص).

مصادر التمويل :من المعلوم أن غالبية أعمال الترميم في المدينة القديمة تتم بتمويل من خلال مستثمرين او مؤسسات اوجمعيات(مؤسسة الحريري،مؤسسة الوليد بن طلال،مؤسسة دبانة ، مؤسسة عودة، بلدية صيدا واتحاد بلديات صيدا الزهراني،بالاضافة المؤسسات دولية وغيرها)

وقد جرى في الآونة الاخيرة العديد من الندوات والمؤتمرات والمسابقات العائدة لاحياء المدينة القديمة ،ومن الدراسات البارزة دراسة المهندس راسم بدران العائدة للمدينة القديمة والواجهة البحرية.

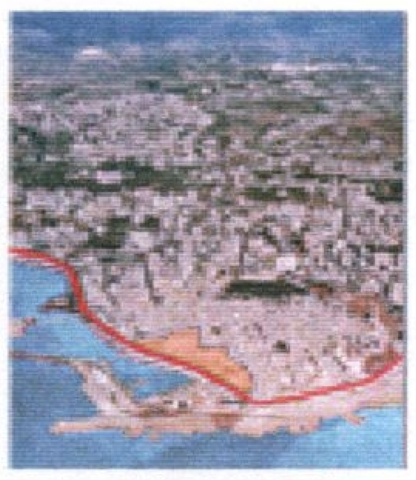
٨-٨-٢ أعمال ترميم الساحات والأسواق:

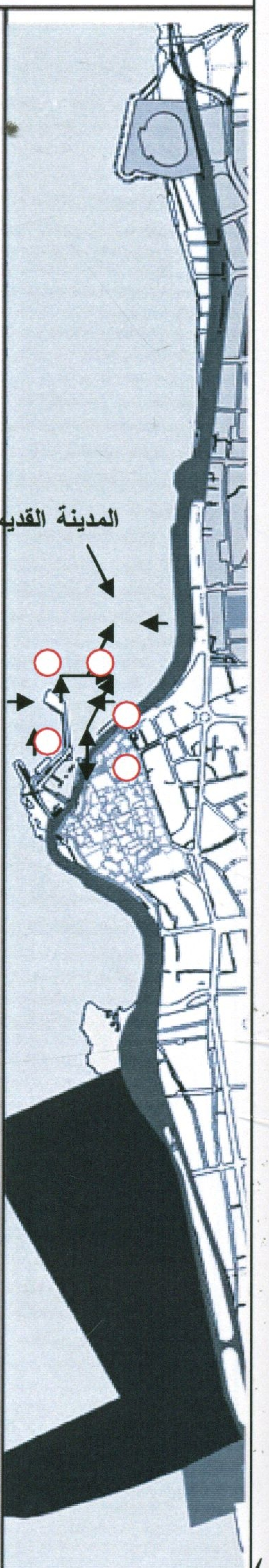
ساحة ضهر المير ١٩٩٧م-ساحة الكشاف ١٩٩٨ م- حي الشارع (١٩٩٨-٢٠٠٠)م- حديقة الزويتيني(١٩٨٤-١٩٨٥)م- سوق الصاغة (١٩٩٧-١٩٩٨)م- سوق أباظة (١٩٨١-١٩٨٢)م - حارة الجامع ١٩٩٨م- زقزوق حمص ١٩٩٧ م- حارة حمام الشيخ ١٩٩٨م واجهة حمام الورد ١٩٩٨ م.وهناك أعمال متفرقة بمجهود فردي على ترميم عدد من المنازل وتحويل مباني إلى فندق وترميم عدد من المقاهي. وهناك مجموعة من الدراسات الخاصة بالساحات والمباني والواجهة البحرية نذكر منها أعمال المهندس راسم بدران وغيرها.

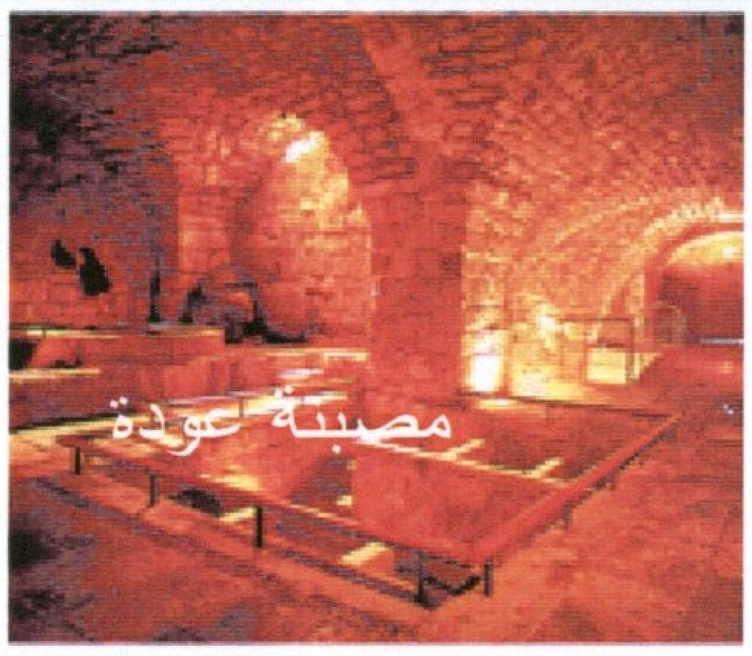
جدول٨. رصد الحالة العمرانية للمدينة لبعض المشاريع المرممة حديثا (الباحث١٩٩٧)

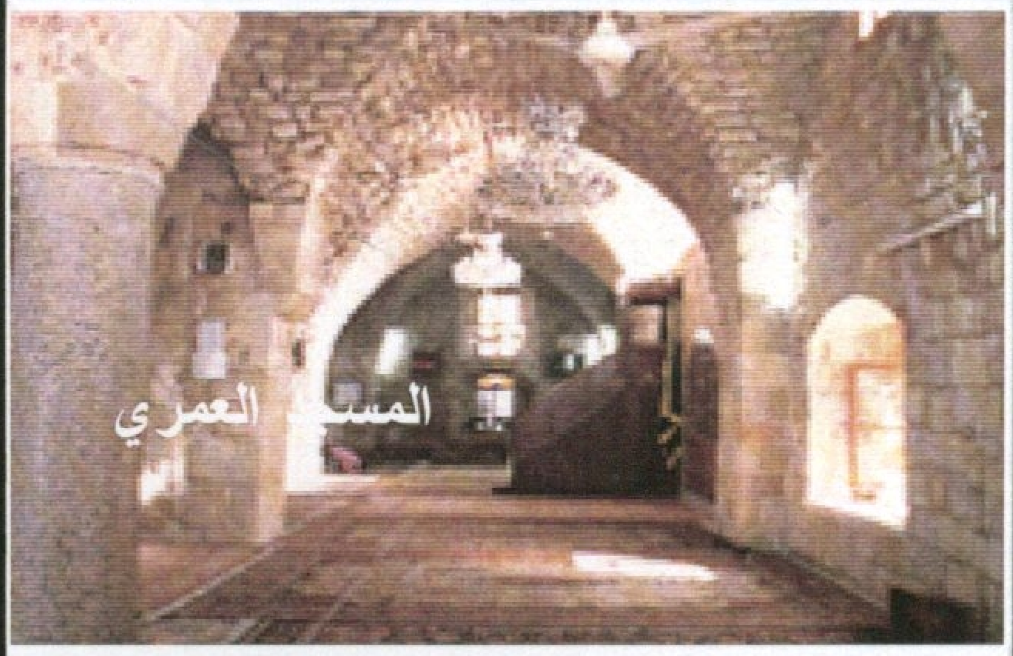
تحليل جداول الرصد العمراني لبعض الأماكن الرئيسية في منطقة صيدا القديمة

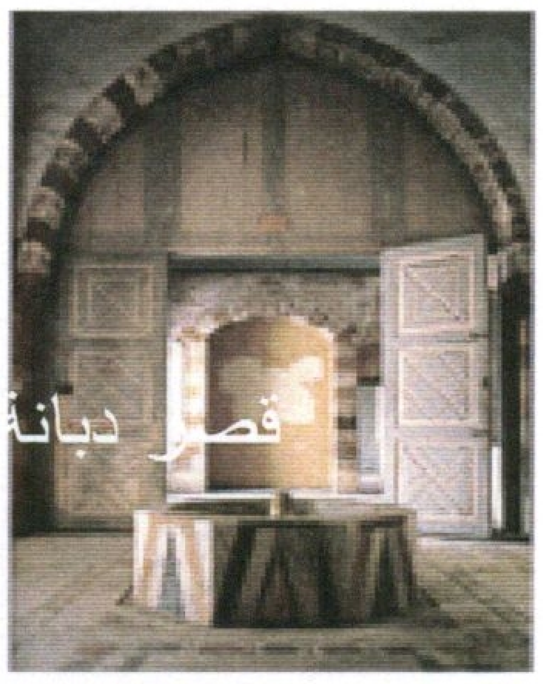
رصد لبعض أعمال تطوير المدينة القديمة







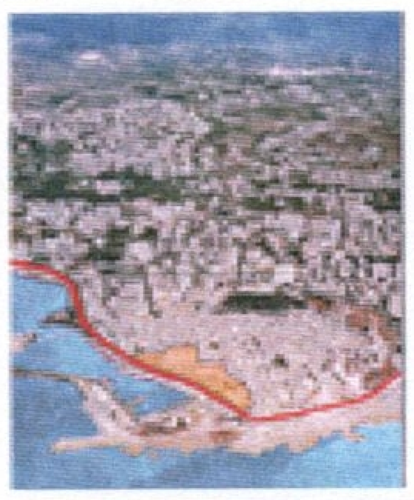




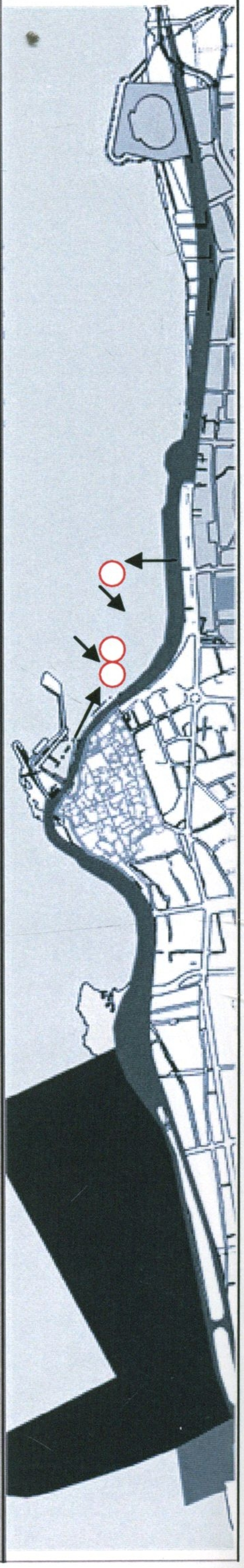
جدول ٩ (أ) رصد الحالة العمرانية للمدينة قبل وبعد تطبيق الإرتقاء (الباحث ١٩٩٧)

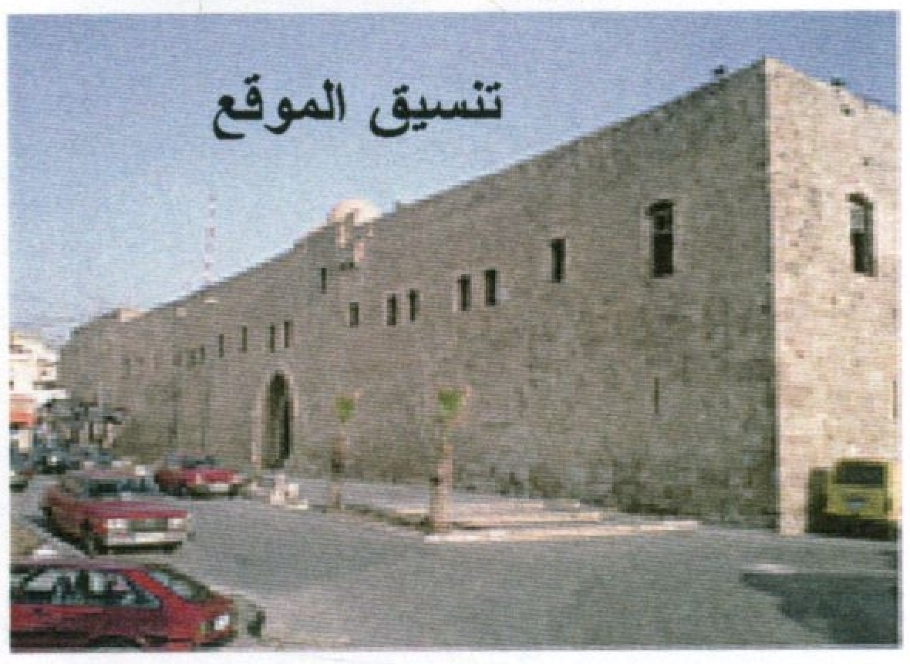
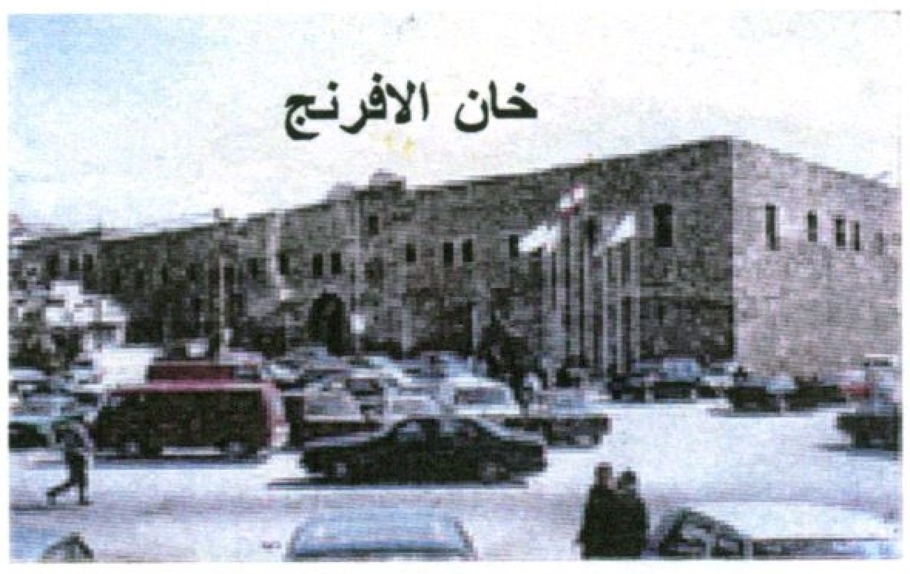
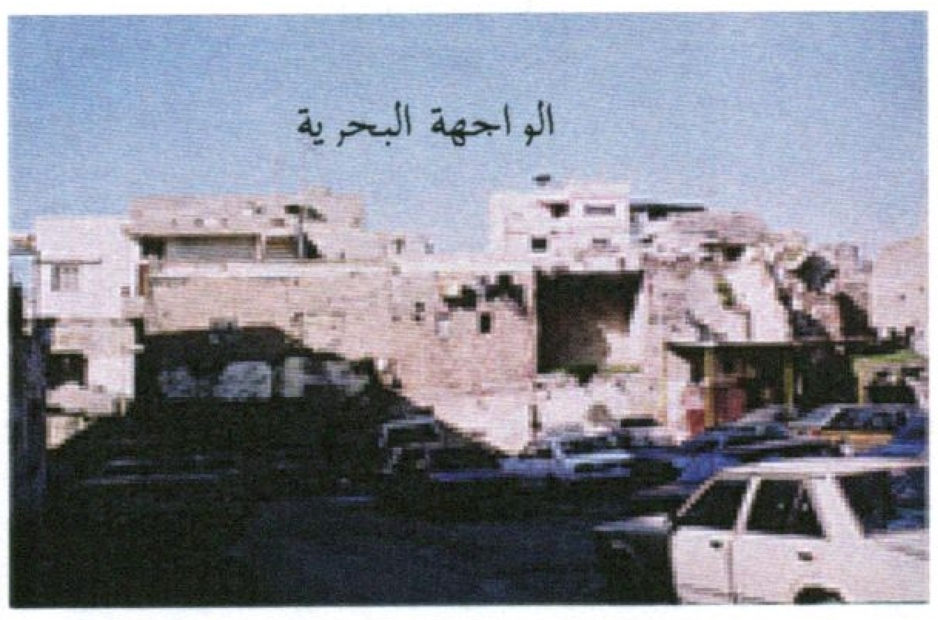
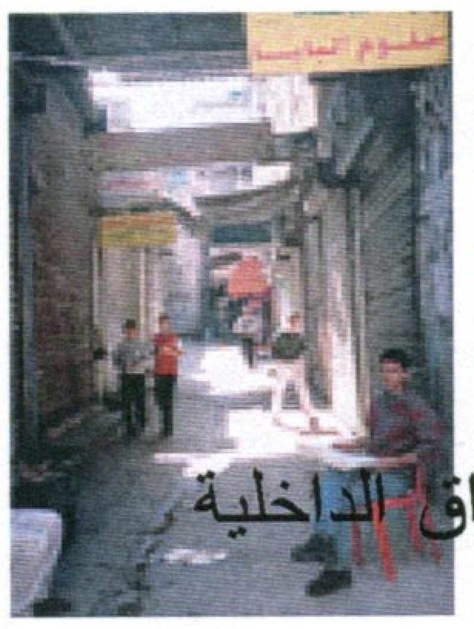
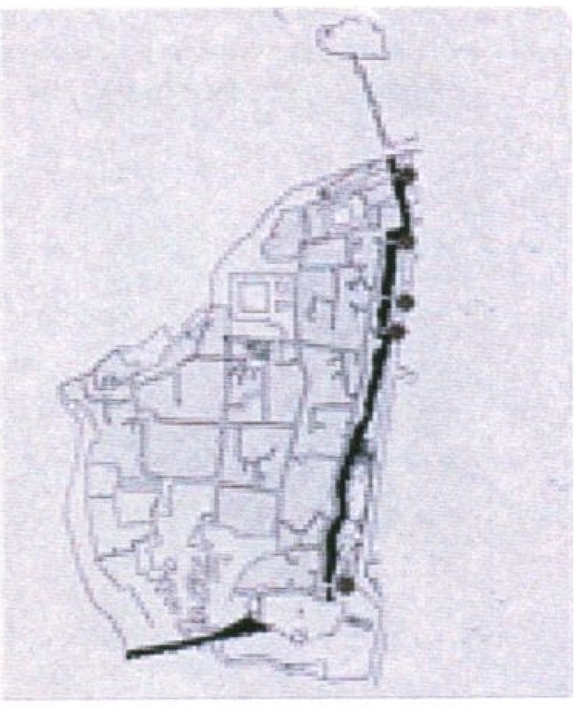
تحليل جداول الرصد العمراني لبعض الشوارع الرئيسية في منطقة صيدا القديمة

رصد الحالة العمرانية للمدينة قبل و بعد تطبيق فكر الإرتقاء



خدمات البنية الأساسية



بعد الإرتقاء	قبل الإرتقاء	
 مرصوف	 غير مرصوف	حالة الشارع
وجود أماكن إنتظار سيارات	 عدم وجود أماكن إنتظار سيارات	حالة الشارع
توصيل مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء والتليفون	 عدم توصيل مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء والتليفون	المرافق العامة
مرور النقل العام	 عدم مرور النقل العام	وسائل النقل

الفصـــل التاسع: الخلاصـــة والتوصيات:

Conclusion and Recommendations

٩-١ الخلاصة:

ركزت الدراسة البحثية على تدقيق وتحليل التجارب العالمية لعمليات التنمية والارتقاء بالمدن العربية القديمة بمختلف جوانبها العمرانية وغير العمرانية (الاجتماعية والثقافية، الاقتصادية والتمويلية ، الادارية والتنظيمية) والتعرض لعناصرها ومكوناتها للاستفادة من دعم الايجابيات والتعامل مع السلبيات لمحاولة علاجها في ضوء الضوابط والاهداف والاطر القانونية والمفاهيم الخاصة المرتبطة بعمليات الارتقاء والتنمية الحضرية الشاملة بوجه عام. ومن خلال هذا المنطلق وفي اطار التوجه البحثي لتوفيق ورفع كفاءة العمليات الانمائية للمناطق العمرانية القائمة ومجتمعاتها بهدف اعادة التوازن الذي يسمح بنجاحها تمت صياغة رؤية علمية (نظرية وتطبيقية) من خلال نموذج واطار عمل مقترح يمثل في مجموعه منهجا علميا متكاملا يهدف الى توفيق وزيادة فاعلية عمليات التنمية الشاملة للارتقاء الحضري عمرانيا وغير عمرانيا في المدن العربية القديمة من خلال التركيز على النقاط التالية او اخذها في الاعتبار:

*-استخدام وتوظيف مفهوم التمكين (Enablement) الذي يقوم على ويدعو الى اعادة صياغة آليات المشاركة (للمستعملين) واعادة صياغة دور المعماريين والمخططين في عمليات التنمية السكنية وبالتحديد الى توفيق وتطوير العلاقة التبادلية بين المعماري وجماعة المستعملين والذي يمكن من خلاله خفض تكلفة التنمية عن طريق خفض تكلفة تنمية المبنى / المسكن ومحيطه المباشر ، والاستفادة القصوى من موارد الجماعات في تنمية مسكنهم ، وكذا ادارة الموارد والامكانيات المحلية الشاملة للارتقاء بالمجتمعات ومحيطهم العمراني .

*- التركيز على دعم وتشجيع ومشاركة السكان في العملية الانمائية في كل او معظم مراحلها وفقا لخطوات تم تحديدها للتعرف على متطلبات وكيفية العمل مع جماعة المستعملين .

*- بلورة واعادة طرح وصياغة ركائز عمليات التجديد والارتقاء والتنمية العمرانية وغير العمرانية او الجوانب شديدة التأثير والفاعلية في عمليات الارتقاء والتنمية الحضريةحتى تكون قاعدة ومنهجية يمكن اللجوء اليها بصورة منتظمة .

*-اقتراح اطار توزيع الادوار بين الاطراف المشتركة في عمليات التنمية والارتقاء وجوانبها المختلفة العمرانية وغير العمرانية مع التركيز على الدور الفعال الذي يمكن ان يقوم به السكان بالمشاركة بالجهود الذاتية في العديد من المراحل والمكونات الخاصة بهذه العمليات .

*-التأكيد على المفاهيم والمقترحات الرئيسية والاساسية والخطوط الارشادية لتوفيق العمليات الانمائية عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا والتوصية بضرورة تطبيق مقترحات النموذج واطار العمل والتي اشتملت على :

-توفيق وزيادة فاعلية الجوانب العمرانية وغير العمرانية لعمليات التنمية والتجديد والارتقاء .-دعم وزيادة فاعلية المخططات -دور المعماري -القبول بمبدأ التنمية السلبية -دمج ومشاركة السكان في معظم مراحل العمليات الانمائية بخطوات عمل محددة -تشجيع وجود آليات ترتبط بعمليات التنمية يكون لها صفة اعتبارية -مقترح تطوير الوحدات التخطيطية المحلية -مقترح توزيع الادوار بين الاطراف المشتركة في عمليات التنمية والارتقاء .وقد اوضحت الدراسة البحثية ونتاجها المباشر (النموذج واطار العمل لتوفيق عمليات الارتقاء) واستبيان واستقراء عمليته وملاءمته اهمية النقاط التالية التي يمكن اعتبارها ضمن الدراسة :

*–اهمية بلورة وصياغة سياسة متكاملة للتنمية الحضرية للتجديد والارتقاء بالمناطق السكنية القديمة المتدهورة على ان تتخذ الطابع المرن القابل للتعديل وتتم مراجعتها بصورة دورية، مع الاهتمام بالجوانب التشريعية والتنظيمية والتنفيذية اللازمة لضمان تنفيذ هذه السياسة مع الاخذ في الاعتبار الاهمية المتنامية للأبعاد الاجتماعية الثقافية والاقتصادية لتأثيرهم الفعال على نجاح هذه السياسات .

*–عدم إهمال المناطق العمرانية القائمة والعمل على تلافي تدهورها وضياع إمكاناتها وإيجابياتها .

*–التأكيد على متابعة ونقد وتقييم التجارب في مجال التجديد والارتقاء والتنمية الحضرية بغرض تقويمها وتلافي سلبياتها والاستفادة من الإيجابيات بواقعية وموضوعية ومرونة تسمح بالتوافق مع متطلبات التوازن بين الاحتياجات والإمكانيات وتوسيع دائرة الاطلاع وتبادل الخبرات(تجارب وابحاث ودراسات اكاديميا يتم اجرائها وتطويرها محليا اقليميا وعالميا).

٩–٢النتائج العامة:

تنقسم النتائج العامة لهذه الدراسة إلى جزئين رئيسيين:الجزء الأول: ويشمل ما تم استخلاصه من الدراسة النظرية للبحث.الجزء الثاني: ويشمل ما تم استخلاصه من الدراسة العملية للبحث.

٩–٢–١نتائج الدراسة النظرية: **Theoretical Study Outcome**

من خلال الدراسة النظرية للبحث تم استخلاص بعض النتائج العامة التي يمكن تلخيصها إلى ثلاثة أقسام رئيسية:

القسم الأول: نتائج دراسة إشكالية التدهور والتداعي العمراني.

القسم الثاني: نتائج دراسة استراتيجيات التعامل مع المناطق العشوائية.

القسم الثالث: نتائج دراسة الجوانب الإدارية والتشريعية المسئولة عن عمليات الارتقاء الحضري.

أ – نتائج دراسة إشكالية التدهور والتداعي العمراني:

*– أن الإسكان المتدهور يشمل أي نوع من الإسكان سواء كان رسمياً أو غير رسمي، وبذلك فإن كل إسكان عشوائي هو إسكان متدهور، ولكن ليس كل إسكان متدهور عشوائياً.

*– إن الإسكان غير الرسمي ما هو إلا متابعة ديناميكية ظهرت وتطورت واستمرت نتيجة عدة أسباب اقتصادية واجتماعية وتشريعية.

*– إن الإسكان المتدهور له آثار سلبية على الكثير من النواحي الاقتصادية والثقافية والاجتماعية، فضلاً عن تقليل فرص التطور والتقدم على المستويين الفردي والجماعي.

*– ان هناك اهمية متزايدة فيما يخص التعرف على أنماطها التخطيطية والمعمارية ومحاولة الارتقاء بها بما يتوازن مع المستويات الحضرية للمدينة.

ب – نتائج دراسة استراتيجيات التعامل مع المناطق القديمة:

*– أن هناك عدة استراتيجيات ترتبط بأي منطقة متدهورة تعاني من مشاكل بيئية وعمرانية يجب الالتفات اليها.

*– يعتبر أسلوب الارتقاء من أساليب التعامل مع الانسان والمكان مع المناطق القديمة.

*– عند الارتقاء بمنطقة قديمة لا بد من تطوير البيئة الحضرية من جميع جوانبها سواء كانت جوانب عمرانية أو جوانب غير عمرانية (اجتماعية / سياسية / اقتصادية).

*– تختلف عملية الارتقاء من حي لأخر تبعاً للخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، كما تختلف من دولة لأخرى حسب الظروف العامة والمناخ السياسي والاجتماعي والاقتصادي والثقافي.

*- من الاهداف الرئيسية لعملية الارتقاء موضوع الإبقاء على المجتمعات القائمة دون محاولة هدمها، وهو أسلوب بلا شك أقل تكلفة من أسلوب الإحلال والإزالة.

*- عند التعرض لمفاهيم الارتقاء لا بد من دراسة أسس ومبادىء عملية الارتقاء حيث أنها الإطار الذي يتم من خلاله وضع السياسة التنفيذية للمشروع.

ج – نتائج دراسة الجوانب الإدارية والتشريعية المسؤولة عن عمليات الارتقاء الحضري:

*- إن القوانين والتشريعات هي الأداة التنفيذية الأولى لمشروعات الارتقاء الحضري، حيث تظهر أهميتها في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والسياسي وفي النمو الحضاري للبلاد.

*- تهدف التشريعات المنظمة للعمران إلى تحقيق التوازن المطلوب بين المصلحة العامة في تهيئة وتوجيه ومراقبة نمو الكتل العمرانية بطريقة عقلانية، والمصلحة الخاصة التي تتجلى في حق استعمال الملكية.

*- أن هناك قصور في القوانين والتشريعات المنظمة للعمران والمسئولة عن عمليات الارتقاء الحضري، سواء كانت تشريعات وقوانين مسئولة عن الاشتراطات البنائية والعمرانية أو تشريعات وقوانين مسئولة عن عمليات الهدم والصيانة المؤثرة بشكل مباشرة على عمليات التحسين والارتقاء عمرانياً وغير عمرانيا، أو تشريعات وقوانين تتحكم في تفاصيل مكملات عمليات التحسين والارتقاء.

*- أن هناك قصور في النواحي الإدارية والتنظيمية المسئولة عن عمليات الارتقاء الحضري، وجود التداخل والتعارض في المسئوليات وعدم وضوح الأداء للجهات المعنية وأن بعض المهام الموكلة لبعض الإدارات تتكرر مرة أخرى ضمن اختصاصات إدارات أخرى بالمحافظة، كما أن هناك فجوة بين الجهات القائمة بالدراسات والجهات المنفذة حيث يتخذ التطبيق الفعلي مساراً مغايراً للنص الأصلي بما يعجز عن تحقيق الأهداف المرجوة من مشروع الارتقاء.

٩-٢-٢نتائج الدراسة العملية: Application Study Outcome

من خلال الدراسة العملية للبحث تم استخلاص بعض النتائج الهامة والتي تركز على ثلاثة محاور رئيسية:

الالتفات الى إنعكاس إشكالية التدهور والتداعي العمراني. اهمية تطبيق مفهوم الارتقاء بالمناطق المتدهورة. زيادة المعرفةبالنسبة الى أوجه القصور.

١. انعكاس إشكالية التدهور والتداعي العمراني:

*- لقد كان للإضافات العشوائية آثاره السيئة على منطقة الدراسة "صيدا القديمة" حيث كانت المنطقة تعاني من كثير من المشكلات الاجتماعية والثقافية، الأمر الذي أدى إلى تقليل فرص التقدم والتطور.

*- لم يحقق الإسكان المتدهور في المناطق القديمة المتطلبات الأساسية لساكنيه سواء من ناحية المرافق والخدمات أو الساحة مما أدى إلى تدهور المنطقة.

٢. تطبيق مفهوم الارتقاء بالمناطق القديمة:

تم اختيار أسلوب الارتقاء باعتباره أنسب أساليب التعامل مع المناطق القديمة حيث يهدف إلى الإبقاء على المجتمعات دون محاولة تشتيتها. ولقد تم تطبيق هذا الأسلوب على منطقة الدراسة "صيدا القديمة" حيث تم وضع مخططات مقترحة لها، وقد توصلت الدراسة الميدانية إلى أن هناك قصور في تطبيق عملية الارتقاء بالمنطقة:- عدم التعرض لأسس ومبادىء عملية الارتقاء حيث أنه تم الاهتمام بالجانب الذاتية في عملية الارتقاء، كما أنه من أخطر المسائل المؤثرة بشكل سلبي على نجاح المشروع وجود تداخل وتعارض بين القرارات التخطيطية في المجالات المختلفة، تم تركيب مواسير المياه بعد رصف الشوارع مما أدى إلى تكسير طبقة الرصف مما يهدد الأهداف المرجوة من المشروع.

*- عدم وجود المرونة في تنوع مصادر التمويل ففي منطقة الدراسة كان المشروع مبنى كلية على جهة واحدة ولم يتم الأخذ في الاعتبار أي من مشاركة المجتمع أو المنح الخارجية.

٣. التعرف على أوجه القصور في النواحي الإدارية التشريعية المسؤولة عن عمليات الارتقاء الحضري:

*- اختلاف المخطط المقترح عن المخطط الذي تم تنفيذه مما يؤكد وجود قصور في تنفيذ عمليات الارتقاء بالمناطق القديمة، هذا القصور ناتج عن:- قصور في القوانين والتشريعات المسئولة عن عمليات الارتقاء الحضري.

*- قصور في النواحي الإدارية والتنظيمية المسئولة عن عمليات الارتقاء الحضري.

وبناء على ما تقدم واستنادا الى ما ورد في تحليل استتبعه دراسة للعناصر تبرز اهمية التوصية بالآتي:

٩-٣التوصيات: Recommendations

تواجه عمليات التحسين والارتقاء الكثير من الصعوبات والمشكلات التي تعوق إمكانيات تنفيذها، وبالتالي نقل التخطيط المقترح إلى الحيز العملي التطبيقي ويوصى بالآتي:

أولاً: توصيات خاصة بالفكرة التخطيطية: Planning Oriented Guidelines

وهي توصيات لها علاقة بالدراسات التخطيطية المختلفة المتعلقة بكافة مراحل الدراسة والتحليل وحتى الوصول إلى النتائج ويمكن إجمالها فيما يلي:

*- تحرى الدقة في الدراسة خاصة في مراحلها الأولى من الدراسات الاستكشافية ودراسات الوضع الراهن، وما يبنى عليها مستقبلاً من تحليلات ونتائج.

*- الأخذ في الاعتبار التغيرات الحضرية المستمرة وما يقابلها من متطلبات تخطيطية تواكب هذه التطورات والتغيرات في فترة الدراسة قد تطول فتخرج بالتنمية من واقعها الفعلي.

*- التأكيد على أن تأخذ التصورات والتوصيات التخطيطية في الاعتبار رغبات المجتمع واحتياجاته.

*- الالتفات الىأن تكون الفكرة التخطيطية قريبة للواقع التنفيذي.

ثانياً: توصيات خاصة بعملية التمويل: Funding Oriented Guidelines

وتختص هذه التوصيات بالتدابير المالية الخاصة بتنفيذ المشروع بكافة بنوده، ومن أهمها:

- الدقة في إعداد دراسة التكلفة التقديرية للارتقاء الحضري والتي غالباً ما تكون أقل من التكلفة الفعلية مما يعوق عمليات التنمية أثناء التنفيذ.-يجب أن يكون حجم التمويل اللازم لأعمال التحسين والارتقاء متاحاً منذ البداية وأن يكون هناك مرونة في تنوع مصادر التمويل، ومنها:- الاعتمادات المالية الحكومية.- القروض بكافة أنواعها.- مساهمات الهيئات الاستثمارية والأفراد.- ما يمكن أن تحققه التنمية نفسها من موارد ذاتية.

ثالثاً: توصيات خاصة بالجوانب التشريعية المسؤولة عن عمليات الارتقاء الحضري:

Legislations Oriented Guidelines

*- مراجعة الإطار القانوني والتشريعي لعمليات الارتقاء الحضري ودراسة إمكانية توفير إطار تشريعي متكامل يعنى بالتنمية والارتقاء الحضري للمناطق العشوائية ينظم مسؤولية رصد وتقييم الحالة العمرانية للأحياء السكنية وتجهيز الدراسات المستمرة والدورية عن التحسين من واقع التجارب والمشروعات التي تمت في هذا المجال.

رابعاً: توصيات خاصة بإدارة عمليات التحسين والارتقاء الحضري:

Management and Operation Oriented Guidelines

*-وجود هياكل إدارية لها أبعاد محددة تختص بإدارة عمليات التحسين والارتقاء.

*- تحديد الأدوار والمسؤوليات الخاصة بكل إدارة.

*- توفير الكوادر الفنية الخاصة بعمليات المراقبة والصيانة والمتابعة المستمرة.

*- وجود قنوات إتصال بين القائمين على أعمال الارتقاء وأصحاب سلطة إتخاذ القرار بما يمكن من سرعة إصداره على الوجه الصحيح.

خامسا : توصيات خاصة بمدينة صيدا القديمة **Specific Guidelines for Old Saida**

اما في ما يخص مدينة صيدا القديمة فهناك مجموعة من التوصيات المقسمة على أربعة محاور:

١ – توصيات خاصة بالتخطيط والتنفيذ والمتابعة :

اعادة تحديث المرافق الصحية والكهربائية والهاتفية والبنى التحتية .

*-اعادة استخدام واستثمار المناطق الخالية وخصوصا عند الواجهة البحرية ومنطقة رجال الأربعين . وتوظيف هذا الاستثمار في أعمال البنى التحتية والترميمات للأماكن العامة .

*-اعادة احياء النشاطات السياحية من فنادق ومطاعم ومقاهي

*-إعادة احياء الأنشطة الحرفية وخصوصا صناعة وصيانة السفن.

*-اعادة احياء النشاطات الثقافية وعمل المعارض النموذجية مع اعادة توظيف للمباني التاريخية مثل (خان الافرنج ، خان الرز، الحمامات واعطاء دور لها) .

*-اعادة فتح الثغرة القديمة التي كانت موجودة عند ميناء من جهتها الجنوبية الغربية والتي كانت عملت قديما لتنظيف الميناء بشكل طبيعي من الرمال وخلافه بواسطة التيارات البحرية .

العمل على نقل الميناء التجاري الى جنوب المدينة، لتوقيف تأثيراته السلبية على المدينة وازالة كل الآضافات الخاصة به .واعادة احياء ميناء الصيادين والميناء السياحي مع خدماته .

*-اعادة تنظيم سوق الأسماك والصيادين، والمراكب وصيانتها وخدماتها .

*-تحويل المنطقة التجارية خارج المدينة والملاصقة لها الى منطقة مشاة مع التأهيل لخدماتها لتتواصل مع حركة المدينة القديمة ولاحياء النشاط التجاري بها .

*- يجب أن يراعي مشروع دراسة المدينة القديمة تحديد منطقة الحماية Buffer Zone حول المدينة القديمة طبقاً للمعايير والأطر الواردة في إتفاقية التراث العالمي لعام ١٩٧٢م.

*- إن المخطط التوجيهي للمدينة القديمة يجب أن يتم ضمن المخطط التوجيهي لصيدا الكبرى تحدد فيه الاستخدامات والوظائف مع الحفاظ على المساحات الخضراء التي كانت من مميزات مدينة صيدا .

*- يجب الاهتمام بالتراث الحضاري داخل المدينة ضمن سياسة عمرانية متكاملة لأن هذه النصب التاريخية شواهد حية على التقاليد وتؤكد على وحدة القيم الإنسانية، كما حمايتها هي مسؤولية مشتركة لتوصيلها للأجيال القادمة محتفظة بقيمها وعناصرها الفنية. كما إن أساليب الحفاظ والحماية على التراث ينبغي إرسائها على أساس دولي مراعياً بذلك الظروف والثقافات والتقاليد المحلية، هدفها كشف القيم الجمالية والتاريخية ودمجها وتوظيفها في النسيج العمراني.

*- يجب الاهتمام بالتراث الحضاري تحت الماء واتخاذ كل الاحتياطات اللازمة للحفاظ عليه في مواقعه الأصلية تطبيقاً للمادة السابعة من الميثاق الدولي للحفاظ وصيانة الممتلكات الثقافية.

*- يجب إحترام المواثيق الدولية الصادرة عن اليونيسكو والمجلس الدولي للآثار والمواقع سواء بالنسبة لأعمال الحفاظ وصيانة التنقيبات.والتأكيد على الدور الذي يقوم به البنك الدولي من خلال مشروع الارث الثقافي.

*- يجب إنشاء مركز إقليمي للتدريب الحرفي في صيدا يهدف لتوفير هذه الخبرة في المنطقة العربية المحيطة وذلك بالإتفاق مع المركز الدولي لصيانة الممتلكات الثقافية في روما ICCROM، حيث أنه قد تبين من خلال العمل في المواقع ندرة هذه الخبرات التي تعمل طبقاً للمعايير والخبرات المتعارف عليها دولياً وإكتساب الخبرات والتعرف على الأساليب المتعددة في أعمال الصيانة والحفاظ.

٢- توصيات خاصة بالفراغات والشوارع

*- اعادة توظيف للفراغات وممرات الحركة مع ترميم الأماكن العامة ومن ثم المباني القديمة مع تحديد نوعية الحرف والنشاطات المناسبة لها .

*-اعادة دراسة وضعية الرؤية البصرية لواجهات المدينة ومعالجة ارتفاع كاسر الموج المحيط بالبناء من الجهة الغربية الجنوبية للميناء بعلو ستة أمتار والذي يشكل حاجزا بصريا .

*-اعادة تنظيم وعمل مناطق مشجرة في الأحواش والأماكن الخاصة والعامة وإعادة تنظيم حركة المشاة والسيارات ومواقف السيارات وخدمات ميناء الصيادين والميناء السياحي.

٣- توصيات خاصة بالمباني:

*- اعادة تنظيم وضعية الفتحات للمنازل والمباني لاعطاء الضوء والهواء الطبيعي والصحي .

*- إن المدينة يجب أن توضع بالكامل العمراني على لائحة الجرد العام واعتبارها بجميع مكوناتها ونسيجها العمراني مدينة تاريخية.

*- إن المدينة القديمة يجب أن يوضع لها نظام ومحددات للنمو والعمران والصيانة والحفاظ ووضع شروط للبناء مع تحديد الشكل والحجم واللون ونظام الفتحات لضمان الحفاظ على هوية المدينة والحفاظ على البيئة التاريخية طبقاً لما هو وارد في ميثاق الحفاظ على المدن التاريخية الصادر في واشنطن ١٩٨٧م.

*- يجب تكوين أرشيف معزز بالوثائق الدقيقة يسجل كل المخططات والصور الفوتوغرافية مع إعداد التقارير الدورية على أن يكون هذا الأرشيف في متناول الباحثين.

٤- توصيات خاصة بالإدارة والصيانة:

*-اعادة تنظيم حركة جمع النفايات وتأمين أماكن جمعها وطرق وأمكنة معالجتها .

*-اعادة تنظيم الاضاءة الليلية في الأماكن الخاصة والعامة وإعادة استخدام الطاقة بطريقة طبيعية، تسخين المياه بواسطة الطاقة الشمسية، وتكييف وترطيب الجو طبيعيا (ملاقف الهواء)

*- يجب إشراك السكان بعمل اجتماعات لكافة المستويات والطبقات وليس فقط الاعتماد على الطبقة المتعلمة للتعرف على احتياجات السكان الحالية والمستقبلية عن طريق عمل الاجتماعات الشعبية.

*- ضرورة تكوين جهاز خاص للمدينة القديمة له كافة الاختصاصات لتوفير التكامل بين الأجهزة العاملة في قطاع الخدمات داخل المدينة مع توفير الاحتياجات المالية اللازمة لتطوير المدينة.

*- تشجيع إقامة الجمعيات الأهلية للمعاونة على تطوير المدينة: جمعية أصدقاء المتحف، جمعية أصدقاء البيئة، جمعية أصدقاء المدينة التاريخية وذلك بهدف إيقاظ الحس التراثي لدى أهلها.

*- التعاون الدولي مع المنظمات والهيئات الدولية عامل أساسي لحماية وإدارة التراث وإعادة توظيفه بعد عمل الدراسات والأبحاث العديدة من خلال المتخصصين في ذلك من التراث. يجب عرض النتائج المستخلصة لهذه الدراسات عن طريق وسائل الإعلام المتعددة. يجب إعادة دراسة وضعية الرؤية البصرية لواجهات المدينة.

قائمة المراجع: List of References

الكتب:

١. اسماعيل، أحمد علي، (١٩٩٠)، **دارسات في جغرافية المدن، الطبعة الرابعة**، القاهرة، دار الثقافة والنشر والتوزيع.

٢. أبو عياش، عبد الله، (١٩٨٠)، **أزمة المدينة العربية**، وكالة المطبوعات، الكويت.

٣. أحمد، أيمن (١٩٩٧) **تأثير العوالم البيئية على أحجار بناء المباني الأثرية**، مؤتمر الأونيسكو – بيروت.

٤. بدران ، راسم (١٩٩٩) **المخطط التوجيهي العام لمنطقة الواجهة البحرية صيدا** ، مجلة المهندس عدد ٩، بيروت.

٥. بهنسي، عفيف (٢٠٠٣) **فنون العمارة الإسلامية** المنظمة الإسلامية أيسيكو.

٦. الجمهورية اللبنانية، وزارة الأشغال (١٩٧٩) **مخطط توجيهي وتفصيلي لمدينة صيدا وضواحيها** – بيروت.

٧. الزعتيري، غسان (١٩٨٦) **عودة المسجد العمري الكبير في صيدا** – صيدا.

٨. شنيارة ، فادي (٢٠٠٠) **الواجهة البحرية لمدينة صيدا مجلة المهندسين**، عدد ١١، بيروت.

٩. عبد الغني، جمال، (١٩٩٤) **تنسيق الموقع** مكتب طارق وعلي للطباعة الإسكندرية .

١٠. عثمان، عبد العزيز، (١٩٨٦) محمد التقي عبد الرحمن، **جغرافية الوطن العربي**، سوريا.

١١. عطوي ، عبد الله ، (١٩٩٠) **مدينة صيدا بين الماضي والحاضر والمستقبل** ، المكتبة العصرية ، صيدا.

١٢. الغفري، احمد (١٩٩١) **تخطيط المدن**، مطبعة الجمهورية – دمشق.

١٣. الغفري، أحمد (١٩٩٧) **تخطيط الشوارع في المدن**، مطبعة اليازجي – دمشق.

١٤. الغفري، أحمد (١٩٩٨) **حماية البيئة في المدن**، مطبعة اليازجي – دمشق.

١٥. فواز، مصطفى (١٩٨٠) **مبادئ تنظيم المدينة**، معهد الإنماء العربي – بيروت.

١٦. مؤسسة الحريري (١٩٨٧) لبنان الواقع وحاجات التأهيل والتنمية – بيروت.

١٧. مؤسسة الحريري، (٢٠٠١) **صيدا بوابة الشرق ومرفأ الحضارات** ، مؤسسة الحريري ، صيدا .

١٨. مؤسسة الحريري، (١٩٩٧) "**صيدا مدينة للحياة** – مشروع مناقشة الواجهة البحرية لمدينة صيدا – صيدا.

١٩. مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، (١٩٨٦)، **الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن**،الطبعة الأولى، دار الشروق، القاهرة

٢٠. نعمة سعيد (٢٠٠١) **جنوب لبنان التحدي الحضري في زمن التحرير** نقابة المهندسين – بيروت.

الندوات العلمية والدوريات:

١. أبو زيد ، راجح، (١٩٨٤)، **التغير في النمط الإسكاني لمدينة القاهرة**، ندوة تحديات التوسع العمراني، القاهرة.

٢. ابراهيم، حازم محمد، (١٩٨٢)، **تطوير المناطق السكنية القديمة**، عالم البناء، العدد ٢٦، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.

٣. ابراهيم، حازم، (١٩٨٦)، **الارتقاء بالمناطق التاريخية**، ندوة الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن، دار الشروق جدة.

٤. ابراهيم، د. عبد الباقي، (١٩٨٦) **التراث الحضاري في المدينة العربية المعاصرة**، مدينة الكويت.

٥. ابراهيم، عبد الباقي، (١٩٨٣)، **الجوانب التنظيمية والإدارية في عمليات الإرتقاء**، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية،القاهرة.

٦. ابراهيم، عبد الباقي، (١٩٨٦)، **الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن**، ندوة الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن، دار الشروق جدة.

٧. أبو سابا فؤاد (١٩٨١) **تاريخ العائلات المسيحية في صيدا منذ** ١٨٤٠- أطروحة دكتوراة جامعة القديس يوسف – بيروت.

٨. إدارة المجتمعات العمرانية، (١٩٩٢) المؤتمر الدولي للسكان، القاهرة.

٩. إمام ، حسن فهمي ، (١٩٩٧) **التراث الحضاري وجه الحفاظ** ، ندوة العلم والتكنولوجيا والحفاظ على مواقع التراث العالمي ، مؤتمر الأونيسكو ، الندوة الإقليمية التالية – صيدا.

١٠.الأمين عدنان (١٩٨١) "**التعليم والتفاوت الاجتماعي في مدينة صيدا**" المركز الثقافي للتعليم والدراسات الجامعية صيدا.

١١.بشندي، سعاد يوسف، (١٩٩٨)، **التنمية المستدامة كمدخل للحفاظ على المناطق التاريخية**، ندوة مراكز المدن العربية، المعهد العربي لإنماء المدن، حلب.

١٢.بلدية صيدا (١٩٩٦) – **صيدا القديمة ماضياً وحاضراً** ،صيدا.

١٣.البنى نذيها (١٩٨٨): **دور الإنماء العائلي في عملية الحراك الاجتماعي**... رسالة لنيل شهادة الجدارة الجامعة اللبنانية فرع خامس) صيدا.

١٤.بواد بارج- فوري، (١٩٥١) **صيدا التحسينات الأثرية لميناء صيدا**" الجمهورية اللبنانية-وزارة الأشغال العامة بيروت.

١٥.بيسو سليم (١٩٦٢)، **الإسكندر الأكبر في صيدا** محلة المشرق السنة ٢٧، ١٩٢٩، مجلة العرب العدد ٤٨.

١٦.**تاريخ العرب والعالم** (١٩٩٤) مجلة عدد ١٤٧ شباط .

١٧.**تقرير التخطيط الشامل** (١٩٨٣)، موجز التقرير حتى عام ٢٠٠٥ الإسكندرية.

١٨.التوني، سيد، (١٩٨٧)، **التمكين في المأوى والإيواء في المفهوم والأبعاد العمرانية**، مؤتمر المعماريين الثالث تحت شعار "**السنة الدولية لإيواء من لا مأوى لهم**"، القاهرة.

١٩.جائزة منظمة المدن العربية (١٩٨٩) **الجوائز المعمارية وثائق ومنجزات** – تونس.

٢٠.جان بول تالمان (٢٠٠١) – المؤتمر الدولي حول مدينة صيدا ٢٨-٣١ أيار/مايو ٢٠٠١ **المدن الساحلية التاريخية الصغيرة** – التنمية المدنية المتوازنة بين البر والبحر والمجتمع، صيدا.

٢١.حسن، د. علي ابراهيم، (١٩٤٧)، **مصر في العصور الوسطى من الفتح العربي إلى الفتح العثماني**، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة.

٢٢.خوري، منير (١٩٦٦) **صيدا عبر حقب التاريخ** ٢٨٠٠ق.م.-١٩٦١م المكتب التجاري للطباعة والنشر في بيروت.

٢٣.الخولي، د. محمد بدر الدين، (١٩٧٧)، **المؤثرات المناخية والعمارة العربية**، القاهرة.

٢٤.دخيلي حتي (١٩٥٩) "**لبنان في التاريخ**" دار الثقافة للطباعة والنشر والتوزيع بيروت، نيويورك.

٢٥.الذين، أحمد عارف (١٩١٣) "**تاريخ صيدا**" مطبعة العرفان صيدا.

٢٦.راجح، أبو زيد، (١٩٨٦)، **الإسكان العشوائي**، ندوة الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن، دار الشروق، جدة.

٢٧.راجح، أبو زيد، (١٩٨٧)، **السياسة الإدارية لتوفير إسكان أدنى مستويات الدخول في مصر**، مؤتمر المعماريين الثالث تحت شعار "السنة الدولية لإيواء من لا مأوى لهم"، القاهرة.

٢٨.رضوان، مجدي محمد، عبد السميع، محمد، (١٩٩٠)، **الجهود الذاتية وتحسين البيئة الحضرية**، ندوى المأوى والتحضر، قطب للطباعة، القاهرة.

٢٩.رفاعي ، محمود (١٩٨٩) ، مجلة مدينة عربية عدد ٦٢ المدن العربية والمشكلات العصرية.

٣٠.رفلة، د. فيليب، مصطفى، أحمد سامي، (١٩٦٢)، **جغرافية الوطن العربي**، مكتبة النهضة المصرية،القاهرة.

٣١.الرواس، محمد، (١٩٩٧) **الحياة الاقتصادية في صيدا العثمانية** – ١٨٤٠-١٨٨٨ دبلوم دراسات عليا- الجامعة اللبنانية الفرع الأول – بيروت.

٣٢.الزغبي، رأفت، (١٩٧٣)، رسالة دكتوراه، **إحياء التراث المعماري والتخطيطي لقاهرة الفاطميين**، جامعة عين شمس.

٣٣.الزيني، يحيى، (١٩٩٧)، **مشاركة الأهالي في الارتقاء**، الندوة الإقليمية الثالثة للأونيسكو، صيدا.العلم والتكنولوجيا والحفاظ على مواقع التراث العالمي – صيدا

٣٤.الدوري،عبد العزيز (١٩٨٨)،**مقدمة في تاريخ صدر الاسلام** ،دار الشرق ،بيروت.

٣٥.سعيد، صلاح زكي، (١٩٨٦)، **الإسكان العشوائي والإسكان العام بالقاهرة**، مقارنة لبعض النماذج وأساليب التهوية والفراغات، المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم، جمعية المهندسين المصرية، القاهرة .

٣٦.سنو غسان (١٩٨٨) "مدينة صيدا-١٨١٨-١٨٦٠ دراسة في العمران الحضري من خلال وثائق المحكمة الشرعية الدار العربية للعلوم بيروت.

٣٧.سيف البزل، محمد سمير، (١٩٨٦)، **الترميم المعماري**، المجلة المعمارية العلمية، كلية الهندسة المعمارية، العدد ٢، بيروت.

٣٨.شالين، د. كلود، فارس، د. أديب، (١٩٨٦)، **الرياض والتنظيم المدني المعاصر**، نظرات في تخطيط المدن العربية والتربية، معهد التخطيط العمراني، باريس.

٣٩.صبري، اسماعيل، (١٩٨٧)، **الإيواء في إطار التنمية والتخطيط الإقليمي**، مؤتمر المعمارية الثالث تحت شعار "السنة الدولية لإيواء من لا مأوى لهم"، القاهرة.

٤٠.طالب، طالب، (١٩٩٠) عالم البناء العدد ١١٣، **العمارة العربية**، كلية الهندسة، بغداد.

٤١.طريح شرف، عبد العزيز، (١٩٦١)، **الجغرافيا المناخية والنباتية**، دار المعارف، القاهرة.

٤٢.ظاهر، مسعود، (١٩٨٤) **تاريخ لبنان الاجتماعي** ١٩١٤-١٩٢٦ دار المطبوعات الشرقية د. مسعود ضاهر.

٤٣.عاشور، محمد أيمن، (١٩٧٨)، **الارتقاء بالبيئة العمرانية للمجتمعات السكنية العشوائية**، عالم البناء، العدد ٧٨، القاهرة.

٤٤.عبد الحميد، سعد زغلول، (١٩٨٠)، **مقالة علم الفكر**، المجلد الحادي عشر، العدد الأول، القاهرة.

٤٥. عبد القادر علي، حليمي، (١٩٦٧)، **جغرافية الجزائر**، الجزائر.
٤٦. عبد المتعال، حسن،(١٩٨٧) **إدارة المجتمعات العمرانية الجديدة**، المؤتمر الدولي للإسكان، قسم العمارة والإسكان، مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني، وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، القاهرة.
٤٧. عبد النور ، سالم ،(١٩٧١) **"دراسة في تاريخ مدينة صيدا في العصر الإسلامي"** جامعة بيروت العربية.
٤٨. عبد النور أنطوان ، (١٩٨٧) **"تجارة صيدا مع الغرب" ٢/١ق نهاية ق ١٨** منشورات الجامعة اللبنانية ١٩٨٧.
٤٩. عثمان، محمد عبد الستار، (١٩٨٨)، **المدينة الإسلامية**، مجلة علم المعرفة، عدد ١٢٨، الكويت.
٥٠. العريان، عبد الله، (١٩٩٨)، مداخل **جديدة في استراتيجيات الحفاظ بالمناطق التاريخية وإعادة تأهيلها**، وندوة مراكز المدن العربية، المعهد العربي لإنماء المدن، حلب.
٥١. عطية سحر (١٩٨٤) **رسالة ماجستير** غير منشورة – جامعة القاهرة.
٥٢. علام، أحمد خالد، (١٩٨٦)، **التشريعات المنظمة للعمران**، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة.
٥٣. علام، أحمد خالد، (١٩٩٢)، **الإسكان والتشريعات المنظمة للعمران في مصر**، تنظيم المباني وتقسيم الأراضي، المؤتمر الدولي للإسكان، قسم العمارة والإسكان، مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني، وزراء التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ،القاهرة.
٥٤. عوض،عادل (١٩٩٢)،**العلم والتكنلوجيا**،المدينة العربية الاسلامية-كانون ثاني ١٩٩٢ القاهرة.
٥٥. عوض،عادل (١٩٨٨)،**الندوة الدولية حول تحقيق حياة معيشية افضل للمدن** ،ستراسبورغ من ١٨-٢٠ ت١-١٩٨٨ .
٥٦. عثمان،محمد (١٩٨٨)**المدينة الاسلامية** ،مجلة عالم المعرفة ،العدد١٢٨ ،الكويت .
٥٧. غريب، محمد نصحي، (١٩٨٦)، **النمو العشوائي وسياسة الارتقاء به**، المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم، جمعية المهندسين المصرية، القاهرة.
٥٨. فرج، طوني (٢٠٠٢) – **الموسوعة اللبنانية** توبليس الجزء السابع مدينة صيدا – ٢٠٠٢ بيروت.
٥٩. فهمي امام، حسن، (١٩٩٧)، **العلم والتكنولوجيا والحفاظ على موقع التراث العالمي**، مؤتمر الأونيسكو، الندوة الإقليمية الثالثة، التراث الحضاري وصية الحفاظ، صيدا.
٦٠. القصيبي، سوسن، (١٩٩٢)، **سياسات الإسكان** – نظرة للمستقبل، المؤتمر الدولي للإسكان، قسم العمارة والإسكان، مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني، وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، القاهرة.
٦١. الكتاب التذكاري **كاتدرائية مار نقولا** ١٨٩٥-١٩٩٥ صيدا.
٦٢. لحود دنيز (١٩٩٥) – **قضايا البيئة وإشكالية البلدات في مدينة صيدا القديمة** – رسالة إجازة علوم تمريضية، صيدا.
٦٣. لمعي مصطفى ١٩٩٨ **"المنهجية العلمية لترميم النصب** في المدينة عدد ٣.
٦٤. مؤسسة الحريري (٢٠٠١) **الندوة الدولية للمدن الساحلية التاريخية الصغرى** ، صيدا .

٦٥.مؤسسة الحريري (١٩٩٧) منشورات "**تاريخ صيدا في العصر الفينيقي إلى العصر العثماني**" صيدا.

٦٦.مجذوب طلال (١٩٨٣) **تاريخ صيدا الاجتماعي ١٨٤٠-١٩١٤** مكتبة عصرية بيروت-صيدا.

٦٧.محمدين ، محمد (١٩٨٧) مجلة البدليات **مدينة (فاس)** عدد ١٢ ديسمبر .

٦٨.مدبولي، مصطفى، (١٩٩٢)، **إعادة تأهيل المناطق المركزية السياحية التاريخية في الدول النامية** – دراسة حالة القاهرة، منطقة الدرب الأحمر، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

٦٩.مديرية الآثار(١٩٩٦)، **آثار وتراث** عدد ٦ منظمة الأونيسكو.

٧٠.مايو ،قدري ، (٢٠٠٠) **المدينة العربية** عدد ٩٧ يوليو أغسطس.

٧١.مرسي، د. صلاح، (١٩٨٨)، **المواد في الإعمار**، الخطوط العامة لترشيد اختيار المواد للكشف البيئي، مؤتمر الأونيسكو الندوة الإقليمية الثالثة، صيدا.

٧٢.مركز التنظيم المعماري والتخطيط الحضري، (١٩٩٠) في **القصور الإسلامية المختلفة بالعاصمة القاهرة** إعداد مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية _ مركز إحياء تراث العمارة الإسلامية ، الأسس الطبية في العصر العباسي، القاهرة.

٧٣.مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية (١٩٨٨) بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني، دلائل أعمال التخطيط العمراني، **إعداد المخططات الإشادية للمناطق المتخلفة بالمدن**، القاهرة.

٧٤.مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية (١٩٨٨) بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني، دلائل أعمال التخطيط العمراني، **إعداد برامج تحسين البيئة العمرانية في المدينة (الارتقاء)**، القاهرة.

٧٥.المسيري، سوسن، (١٩٨٧)، **المشاركة الشعبية في نسق الإيواء في مصر**، مؤتمر المعماريين الثالث تحت شعار "السنة الدولية لإيواء من لا مأوى لهم"، القاهرة.

٧٦.معكرون (٢٠٠٠) – علي عساف – **جزيرة عودهة**: محاولة تفسير تاريخية في أخبار المتحف الوطني عدد ١٠.

٧٧.ناجي، عبد الجبار، (١٩٨٥) **مفهوم العرب للمدينة الإسلامية**، مجلة المدينة العربية، المنظمة العربية للمدن، الأعداد ١٦، مؤسسة الحريري(٢٠٠١) **صيدا، بوابة الشرق ومرفأ الحضارات**، مؤسسة الحريري – صيدا.

٧٨.ندوة البيئة العمرانية(٢٠٠١) **لمكة المكرمة والمدينة المنورة وتحديات المستقبل**، مكة المكرمة.

٧٩. هاشم، أيمن، (١٩٩٦)، **التشريعات المنظمة للعمران في مصر**، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة.

٨٠.الهيئة العامة للتخطيط العمراني، (١٩٨٣)، مركز بحوث التنمية والتخطيط التكنولوجي، جامعة القاهرة، معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا، **التوصيات والمعايير الإرشادية لبرامج تحسين البيئة الحضرية للمناطق المخالفة للقانون**، ١٣٥ لسنة ١٩٨١ القاهرة.

٨١.ياسين، علي صبري، (١٩٨٦)، **الارتقاء بالمناطق المتخلفة**، ندوة الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن، دار الشروق ،جدة.

٨٢.يعقوب اوس (٢٠٠١) ، **تونس ذاكرة المدينة (تونس)**، المدينة العربية، عدد ١٠٤-١٠٥ .

المراجع باللغات الأجنبية:

1. Ettouney, Sayed, (1986), **Urban conservation of older hosing**. Appropriating the process, IAHS, Fiv world congress on Housing, New Tends in Hosing projects Emphasizing Developing countries, Miami, Florida, December.
2. ERI C BOCHY-(1999) **LA Foue urbaine de la Medidus**
3. J. Elayi (1984) **"Sidon cite Autonome de l'empire perse"** édition ideaphase paris, 1984.
4. Gustav von Grunebaum, **die islamichen stadt saculum** 7 ,1955
5. Office of studies saidon-(1997) **Libon-une elude Architectural et socio economique**-1997
6. Adel Kofi Jelal, **La Mediner de Tunis**, des Etudes – Aux actions présent et Avenir Des Medinas. Tour 1985.
7. Aga Khan program for Islamic Architecture Adaptive Reuse, **Integrating Iroditraval area into the modern Fabric** Cambridge MIT press, 1983, p. 87-92.
8. Ettouney, Sayed, (1986), **The designer in the development labyrinths IAHS-Fiv world congress on Housing**, Nero trends in Hosing projects emphasizing developing contries Miami, Florida, December.
9. Experimenteller **whonumys and stadtebai in Bayern**, undated.
10. Hardt Waltherr Hamer Thomas Edding, **careful urban renewal in Kruzbery the international Building** Exhibition Berlin west Germany 1987.
11. Housing in Egypt, "University of New Castle, upon type, school of architecture. Center of Architectural Research & Development overseas A.D.C tipple. N. Wilkin son Editors London 1983.
12. Michael, Gibson, (1972), **An introduction to urban Renewal**, the built environments series printed in Great, Britain by Anchor press LTD, London.
13. Miossec J.M. and signoles p. **Les politiques Urbans en Tunisie** Maison de l'orient Etude sur le Monde Arabe, Lyon 1984.
14. Sherban Cantacurino A **policy for Architectural Conservation Habitat pakstam** – pakstan No. (15), 1991, p 12-13.
15. -Stefano Bianco, (1975)**Architektur und lebenform im islamichen stadt**, Zurich und munchen 1975
16. Stadt pharmungsant Esslingen, **Altstadt sanierung Esslinyen Nekar** – Germany, 1984.

17. **The Hafsia tunis**, Architectural record N: January 1984, Paris.
18. Wilson. Q. Joures, (1966), Urban Rosewood**, the record and the controversy**, the Mitp ress, combrije, Massachsetls, London.
19. Fouad, M (1985) **Historic Growth of Cairo** UIA international Architect Issue 7, Cairo
20. Ismail serageldin, (1997) **Renewal of the Hafsia** utter-Tunis- Tunisia the architecture of improvement London. Academy Editions, 1997 p 60.
21. John Korfnacher (1997) "**Economical Aspects of urban upgrading seminar of Evaluation of projects of urban UPG roding in Egypt** Helwan university.
22. Mounir Ahmed (1965) **Alkahara Al Fatimia**, Cairo.
23. Waltherr, Hardt, (1987) **Careful urban Renewal in Kruzberge**, Berlin.

المراجع الإلكترونية:

1. http://web.mit.edu/urbanUpgrading
2. http: www. cpas – Egypt.com/eng/profile – eng.html.
3. http: www.begleh.com/tukism.html
4. http://archnet.ory/library/images/sites.
5. http://hy.unhabitant.org/programmes - management - arabe. Html
6. http://web.mit.edu 1/urban Upgrading / what's.
7. http://ww.world/bank.oory/urban/Upgrading
8. http:/www.Georgetown.edu/research/arabtech/detub.htm
9. http:/www.Jgf-jeurasaleme.ory/2002/jkfb/touqanl.html

الملاحق Appendices

ملحق ١: (أ) المبادئ العامة /لمشروعات/ عمليات الإرتقاء والتجديد الحضري

(ب) خطوات مشروع الإرتقاء

(ج) تجربة إنشاء جمعية أهلية للإرتقاء في القاهرة

(د)المحاور النظرية لدراسة ظاهرة الارتقاء الاجتماعي

ملحق ٢: (أ) تجربة بوركينافاسو في مجال الإرتقاء

(ب) التجربة الألمانية في أحد أحياء برلين القديمة

(ج) التجربة التونسية حي الحفصية

ملحق ٣: أعمال الترميم في مدينة صيدا القديمة

ملحق ١:

أ-المبادئ العامة لمشروعات / عمليات الارتقاء والتجديد الحضري:

هناك مجموعة من المبادئ العامة التي يجب / أخذها في الاعتبار في أي مشروع للتجديد والارتقاء الحضري:

١- عمل مسح ميداني لتحديد أي المناطق تستحق الاهتمام حتى يخطط لها مشروع للارتقاء ورفع المستوى. وتعتبر عملية تحديد مناطق الارتقاء هي أهم جانب في العملية حيث يؤثر على نجاحها وعلى الأهداف والغايات المرجوة منها وعلى السياسات والإستراتيجيات المقترحة لها .(Sayed,١٩٨٦)

٢- تحديد نوع من الأولويات ومجموعة من الاعتبارات والعوامل الاقتصادية والاجتماعية المتنوع(ياسين،١٩٨٦) لدى وضع السياسات التخطيطية لعمليات التنمية والارتقاء، نظرا لوجود العديد من المناطق في المدينة ينطبق عليها مواصفات التدهور.

٣- الأسلوب المتبع للارتقاء والتجديد يختلف من منطقة لأخرى تبعا لاختلاف الظروف الاجتماعية والاقتصادية والبيئية التي أوجدت المنطقة، فما يتم تنفيذه في منطقة ما ليس بالضرورة أن يطبق في غيرها فلا بد من دراسة مستفيضة لكل منطقة على حدة (دراسة عمرانية – اجتماعية – اقتصادية) لمعرفة مشكلاتها واحتياجاتها لضمان تحقيق ما يمكن أن يرتقى بمستوى المجتمع القائم الذي لا يمكن تجاهل وجوده (التوصيات، ١٩٨٣).

٤- عمل مسح اجتماعي وعمراني للمنطقة بهدف التعرف على ملامح المنطقة المتدهورة ككل وهيكل المجتمع واحتياجاته ومشاكله، تم وضع برنامج أو برامج التنمية للعمل على تحسين الوضع القائم بها مما يضمن حياة صحية بنفس الأسلوب المتبع في الحياة المعتادة بالمنطقة وحتى يضمن استجابة السكان للتغير والتطوير (التوصيات، ١٩٨٣).

٥- لضمان نتائج مشروعات الارتقاء والتحسين الحضري يلزم القيام بمشروع تجريبي في المنطقة يتضح منه ردود الأفعال والسلبيات والإيجابيات لتعديل أسلوب العمل أو المعايير المفترضة أو الأولويات لتطوير أسلوب العمل، بالإضافة إلى إمكانية استقراء تجارب المجتمع مع أعمال التنمية المطلوبة (.Weicher, ١٩٧٢). ونظرا لأن هذا الأسلوب يعتبر عملية غير تقليدية فهو يتطلب مرونة عالية في الفكر والتنفيذ (التوصيات- ١٩٨٣).

٦- أن يرمي مشروع التحسين إلى مواجهة التدهور العمراني للمنطقة والوصول إلى إزالة مسببات المشاكل من خلال:

- التنسيق بين السكان- تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر- توفير الخدمات- صيانة المرافق والبيئة الخارجية- توفير مواد البناء- المعونة الفنية- الدعم غير المباشر (خفض الضرائب والعوائد) (رضوان، ١٩٩٠)

٧- أن يشمل المشروع محاولة لتطوير الفكر والمداخل التخطيطية التي تستجيب للبعد الاجتماعي والإنساني للتحسين والارتقاء.

٨- أن يطور وسائل فعالة لتمثيل السكان وإدارات المدينة والأجهزة الفنية بصوره متجددة مما يساعد ذلك على إعادة الثقة بين السكان والأجهزة الإدارية.

٩- أن تتضمن خطة العمل في المشروع على الآتي (Weicher, ١٩٧٢):- (القوانين والتشريعات المناسبة / الملائمة للمسكن والالتزام بتنفيذها.- مخطط شامل لاستعمالات الأراضي للتجمع وخطة التنمية.- ضرورة أن يرتكز المشروع على أساس مالي موثوق به سواء من حيث التمويل أو الإنفاق أو الإدارة.- القدرة على استقطاب واجتذاب المجتمع بموقع المشروع بمستوياته وفئاته وأعماره وأجناسه المختلفة وذلك للمشاركة بالجهود الذاتية في مجالات العمل سواء بالعمل أو بالرأي أو التوعية أو التدريب أو التمويل، أي توظيف كافة الإمكانيات البشرية المتاحة بمنطقة المشروع.(ياسين،١٩٨٦)- عمل تقييم للأوضاع القائمة لمعرفة مدى كفاية الخدمات العامة والخاصة للتجمع وعلى أن

يكون التقييم محققا للتوازن بين الأطراف المعنية بالمشروع (متخذ القرار، مستخدم المشروع، معد المشروع).- عمل برنامج لنقل وإعادة الوضع للأسر.

١٠- تحديد المسئوليات والاختصاصات بما يمكن كل العاملين من أداء واجباته وتحمل مسئولياته. (ياسين- ١٩٨٦).

١١- الدقة في توفير المعلومات اللازمة ووجود قنوات اتصال بين العاملين في مواقع العمل وأصحاب السلطة في اتخاذ القرار بما يمكن من سرعة إصداره على الوجه الصحيح (Weicher, ١٩٧٢).

١٢- أن تحتوي خطوات التنفيذ على:- إجراءات نزع الملكية.- إقامة بدائل سكنية لتوطين الأفراد كتعويض للمباني السكنية المستفاد بها (أزيلت مساكنهم) داخل منطقة العمل.- إزالة / هدم المباني شديدة التدهور التي لا يصلح معها أسلوب الإزالة.- عمل هيكل لإعادة تحسين الموقع والخدمات وتشمل الطرق/ المجاري/ نظم جديدة للكهرباء بالإضافة إلى الخدمات العامة، المدارس، مباني عامة / أماكن انتظار سيارات ، أماكن ترفيهية ... الخ.- الاستعداد لبيع قطع الأراضي بعد تحسينها.- إعادة البناء على الأراضي المحسنة.

١٣- مراعاة عنصر الزمن / زمن الإنجاز والمدى الطويل الذي تستغرقه المخططات مما يزيد من المشاكل والمعوقات لعمليات التجديد والارتقاء.

١٤- توفير عنصر المرونة في السماح بتداخل خطوات ومراحل تنفيذ المشروع، وبمعنى آخر يجب أن تصبح عملية التجديد والارتقاء عملية مستمرة مرنة بالقدر الكافي للتعامل مع نتاج أنشطة التنمية ومنع المعوقات التي تؤخر من بداية عمليات التحسين والارتقاء واستمرارها بالمنطقة (Weicher,١٩٧٢).

ب-خطوات مشروع الإرتقاء

الخطوات الاولية لدراسة الارتقاء : Initial Steps in Upgrading Studies

تعتبر الخطوات الاولية لاعداد مشروع الارتقاء من الخطوات التي يجب اخذها في الاعتبار حيث يترتب عليها نجاح مشروع الارتقاء وتتم عن طريق:

-عمل مسح عمراني اجتماعي اقتصادي للمنطقة قبل البدء في التخطيط الهندسي لها للتعرف على الحياة الاجتماعية والاقتصادية لمجتمع السكان . ويتم في هذه الدراسة التعرف على المشاكل الفعلية للسكان من وجهة نظرهم والتعرف على رغباتهم واولوياتهم ، ووسائل حل المشاكل وتحقيق هذه الرغبات من وجهة نظرهم. أي ان اسلوب الارتقاء واولوياته ووسائله سيكون نابعا من ذات المجتمع الذي يعد له مشروع الارتقاء. ومن الضروري ان تكون فرق مشروعات الارتقاء من باحثين اجتماعيين واقتصاديين، وخبراء في علوم الانسان، ومعماريين ومخططين ومهندسين وفنيين ".ثم وضع المعدلات والمعايير التي سيتم على اساسها اجراء اعمال الارتقاء ، وتتسع هذه المعايير لكي تغطي كافة الجوانب الخاصة بالمسكن والبيئة والمرافق والنشاط الاجتماعي والاقتصادي . وهذه المعايير يتم اعدادها بناء على دراسة واستطلاع ميداني ومن خلال اللقاءات الشعبية مع السكان والقيادات الاجتماعية "

ج- " اعداد مشروع الارتقاء ووضع الرسومات التنفيذية للمرافق والخدمات ، ويكون التركيز على اصلاح المرافق الموجودة بالفعل واضافة ما يلزم المنطقة من مرافق جديدة ، ثم دراسة احوال المباني وتحديد قوة تحملها واحتمال استمرارها والغائها وذلك في حالة توفير اخرى لأصحابها ووضع نظم لقروض البناء وتنمية الحرف ". (علام ، ١٩٨٧)

-الخطوات التنفيذية لمشروع الارتقاء : Implémentation Steps in Upgrading Project

من المتوقع ان تبدأ الخطوات التنفيذية الاولى لمشروع الارتقاء بمنطقة متدهورة من خارجها وليس من داخلها ، حيث يتم : بحث واختيار مواقع خارج المنطقة المتدهورة لاقامة وحدات سكنية بديلة للاسر التي ستزال مساكنها لسوء حالتها

ووجود خلل انشائي بها او لضرورات تخطيطية وقتية كفتح مسارات جديدة او توفير خدمات تعليمية او صحية او امنية اساسية ." بحث حالة شبكات الصرف الصحي والتغذية بمياه الشرب والطرق الرئيسية للمدينة المحيطة بالمنطقة المتدهورة ، للتعرف على مقدرة هذه الشبكات على تحمل الضغوط والاحمال الاضافية عليها والتي ستنجم عن مشروع الارتقاء بالمنطقة المتدهورة، وجعلها متصلة بشبكات المشروع او منفصلة عنه ".ولضمان نتائج اعمال الارتقاء بالمنطقة السكنية يلزم القيام بما يسمى مشروع رائد او تجريبي، ويتم فيه اختيار جزء او اجزاء من المنطقة التي يعد لها مشروع الارتقاء، بحيث يتم في هذه المشروعات الرائدة استكشاف ردود الافعال والخروج بنتائج الاعمال التجريبية التي يتم على اساسها تعديل اسلوب العمل او المعايير التخطيطية المتبعة ، او اولويات التطوير الموضوعة ." وعموما فان عملية الارتقاء غير تقليدية تحتاج الى مرونة عالية في التنفيذ ، كما انها عملية مستمرة لا تنتهي باعمال الارتقاء العمراني ، بل تستمر اعمال الارتقاء الاقتصادي والاجتماعي بعد المشروع (حيث يستغرق التحول الاقتصادي والاجتماعي وقتا اكبر من التحول العمراني) ويجب متابعتها " (دلائل التخطيط ، ١٩٨٧).

ركائز عمليات الإرتقاء

الجوانب العمرانية

- تحديد المناطق/مجال العمل.
- الارتقاء بالبيئة الخارجية.
- الارتقاء بالبنية الأساسية.
- الارتقاء بخدمات المجتمع.
- نوعية البيئة.
- دعم وزيادة فاعلية المخططات.
- التشكيل والنسيج.
- الحفاظ على النسيج العمراني القائم.
- تحديد المعايير والمعدلات القياسية.
- العلاقة بالمحيط المباشر.
- تحديد ملكية الأراضي.
- الارتقاء بالكتلة المبنية.
- الأرض كمورد:
- تخصيص الأرض.
- المناطق الانتقالية.
- حل مشاكل الحركة.
- تشجيع تداخل الاستعمالات.
- التنمية السلبية.
- توفير المعماريين الممكنين.
- توفير صغار المنفذين.

الجوانب الغير العمرانية

الجوانب الاجتماعية والثقافية

- الارتقاء الاجتماعي.
- مراجعة البنى الاجتماعية.
- تشجيع مشاركة السكان.
- تحديد قيادات المجتمع.
- تشجيع الخدمات الاجتماعية/المجتمعية الرسمية.
- توفير مجالات التفاعل الاجتماعي.
- تطوير الأعمال الإنتاجية لتحسين دخول السكان.

الجوانب الاقتصادية والتمويلية

- توفير فرص عمل.
- الإطار المالي/مصادر التمويل.
- اعتمادات تخصصها الحكومة في موازنتها.
- القروض بكافة أنواعها.
- إعانات من برامج المعونة الأجنبية.
- تمويل فردي/مساهمات الأفراد.
- ذاتية التمويل.
- أحياء الأنشطة الاقتصادية المتدهورة بالمنطقة.
- تحسين الموارد المحلية.
- تشجيع الاستثمارات المحلية.
- تقديم حوافز للسكان (إعفاء ضريبي/خفض الإيجار).
- تشجيع وجود آليات تمويلية خاصة بعمليات التنمية.
- تشجيع دور الصندوق الاجتماعي للتنمية.

الجوانب الادارية

- **الخطط المتقرحة للتحسين.**
- مخططات تنمية تتضمن إطار العمل على تجديد الأحياء والمناطق المتدهورة وإعداد مخططات تفصيلية شاملة الاشتراطات واستصدار التشريعات التي تكفل احترامه من قبل جميع الهيئات السيادية والتنفيذية.
- مراجعه الأطار القانوني والتشريعي لعمليات الارتقاء والتجديد والتنمية.
- تقنين أو توفير الإطار القانوني والإجرائي لتنظيم العلاقة بين السكان والنظام الإداري للمنطقة.
- إدارة المسئوليات (هيكل تنظيمي).
- تنفيذ المشروع (هيكل إداري تنفيذي).
- لا مركزية الإدارة (تطوير الوحدات التخطيطية المحلية بأن تضم في إطارها التنظيمي مجموعة الإدارات والأنشطة التي تتولاها الأجهزة المركزية).
- تحديد الأدوار وجماعات العمل:
- دور الدولة.
- دور المحليات.
- دور الجهات الوسيطة.
- دور السكان/الأفراد

ركائز العمليات الإنمائية والخطوط العامة للجوانب العمرانية وغير العمرانية (الباحث)

ج-نموذج عن إنشاء جميعة أهلية للإرتقاء قام بها أساتذة العمارة في كلية الهندسة – جامع الازهر

قام اساتذة العمارة بكلية الهندسة – جامعة الازهر وكلية الفنون الجميلة – جامعة حلوان على توجيه الطلبة الى حصر وتسجيل العديد من البيوت القديمة ذات القيمة المعمارية والغير مسجلة كآثار واستقر الرأي بعد عرض هذه النتائج في ندوة علمية معمارية على انشاء جمعية يشارك منها اهالي منطقة القاهرة في عمليات الارتقاء ببيأتها العمرانية وتراثها المعماري الذي يقيمون فيه وسميت " الجمعية الاهلية للارتقاء بالقاهرة التاريخية " ومن اهدافها: (الدبي ١٩٩٧)

١-تكوين قاعدة معلومات اساسية للمناطق التاريخية تشمل حصر وتسجيل وتصنيف المباني والمنشآت ذات القيمة المعمارية والفنية او القيمة التاريخية الوطنية او الامكانيات السياحية وما يتصل بها من بنية اساسية وكذلك تصنيف حيازات العقارات المبنية والاراضي الفضاء والاماكن الخربه سواء كانت ملكية خاصة او عامة او اوقاف او مستأجرة .

٢-تصنيف للمباني والمنشآت ذات القيمة والمنوه عنها في البند السابق والغير مسجله بقوائم الآثار في فئات او مستويات طبقا" لحالتها المعمارية والانشائية وقيمتها التراثية وذلك بعد معاينتها وفحصها هندسيا" لتحديد اساليب التعامل معها .

٣-اعداد مشروعات الترميم وتحديد المقاييس والمواصفات لبنود الاعمال اللازمة لاصلاح وترميم المباني والمنشآت وتقدير التكاليف واتخاذ اجراءات التنفيذ المناسبة لكل حالة .

٤-تحديد مقدار مساهمات الاهالي من ملاك او مستأجرى هذه المباني او المنشآت في تنفيذ اعمال الترميم والاصلاح سواء اكانت نقدية او عينية او جهود ذاتية عملية بالاضافة الى مساعدة الجمعية في تنفيذ تلك الاعمال وفقا لحالة وطبيعة كل مبنى او منشأ واولويته .

٥-تشجيع ومعاونة الاهالي في الارتقاء بالمباني التي تتخلل النشيج العمراني بين المباني الاثرية المسجلة والقديمة ذات القيمة التراثية لتكون عنصرا متكاملا مع البيئة العمرانية التاريخية ومنسجما" مع الخصائص البصرية الجمالية للموقع .

٦-اقتراح التنظيمات والتشريعات اللازمة للتحكم في اعمال البناء او الهدم بالمناطق التاريخية ولاستصدار كافة انواع التراخيص المتعلقة بذلك او باستعمال المباني والمحال للاغراض المختلفة ومساعدة الجهات الرسمية المختصة في تطبيق هذه التشريعات بالاعلام ونشر التوعية لاهالي هذه المناطق لفهم هذه التشريعات وتقدير الفائدة التي تعود عليهم من احترامها والالتزام بتطبيقها .

-٧-مراجعة المسميات التاريخية للمناطق والشوارع والمباني بهدف التوثيق والحفاظ على المعالم التاريخية للقاهرة القديمة وتسجيلها بمنظومة المعلومات الجغرافية G.I.S .

٨-تشجيع الاستثمار في المشروعات السياحية والثقافية لرفع مستوى الحياة الاجتماعية والاقتصادية لاهالي المناطق التاريخية وذلك من خلال دراسة وتصنيف نوعيات الانشطة الاقتصادية (تجارية – سياحية – خدمية) بهدف دعم وتنمية الملائم منها لطبيعة كل منطقة .

٩-العمل على انشاء مراكز التدريب الحرفي لاحياء ما كان يعرف بالتلمذة الصناعية والحرفية في الاحواش والربوع او الوكالات القديمة التي تصلح لذلك وبمعاونة رجال الاعمال وكبار التجار واصحاب الحرف من اهالي هذه المناطق عن طريق حصر وتصنيف الصناعات والفنون التقليدية والانشطة الحرفية الملائمة لطبيعة كل منطقة .

١٠-تقديم المشوره الفنية والاقتراحات العملية للجهات المختصة لاستبعاد الانشطة الملوثة للبيئة العمرانية التاريخية والمدمرة للآثار الى مناطق اخرى بعيدة عن المناطق التاريخية والمدمرة للآثار الى مناطق اخرى بعيدة عن المناطق التاريخية مع تشجيع عمليات التدريب والتحويل الى مجالات وانشطة حرفية اخرى غير ضارة بالبيئة العمرانية التاريخية .

١١-انقاذ المناطق التاريخية من التدهور والتدمير البطئ بالتعديات والاهمال ونشر القبح والتشويه المادي والمعنوي وذلك من خلال الاعلام والتوعية بقيمة واهمية مناطق القاهرة التاريخية على المستوى القومي والعالمي ونشر الثقافة البيئية العمرانية بين الاهالي .

١٢-الاعلام والتوعية بقيمة التراث المعماري لمناطق القاهرة التاريخية بعمل افلام تسجيلية او اشرطة فيديو او شرائح مصورة وملصقات ومطبوعات خاصة بهذه المناطق وتوزيع على مدارس القاهرة عن طريق التعاون مع المؤسسات التعليمية لتثقيف التلاميذ والطلاب بمراحل التعليم المختلفة .

١٣-الاعلام والتوعية بقيمة تراثنا العمراني المتمثل في الجوامع والمدارس والكتاتيب والاسبلة والاضرحة والخنقاوات والوكالات والاسواق القديمة والربوع والبيوت والقصور والاسوار الدفاعية والبوابات الخ ... وذلك في التجمعات والمناسبات الدينية والقومية المختلفة والتأكيد على المسئولية الجماعية في الحفاظ على شواهد تاريخنا الباقية من خلال التعاون مع المؤسسات والهيئات الدينية التي تتمركز في بؤرة القاهرة التاريخية .

د-المحاور النظرية لدراسة ظاهرة الارتقاء الاجتماعي

المفاهيم المتصلة بظاهرة الارتقاء الاجتماعي:

Theoretical approches to social upgrading in saida

* **الجماعة المرجعية**: إن الارتقاء الاجتماعي هو شكل من أشكال التحرك الاجتماعي وفي رأي Merton العالم الإجتماعي بأن تحقيق موقع اجتماعي معين يعود إلى الانتماء لجماعة المرجع Groupe de reference.

لذا يتعين علينا تحديد الأوضاع الاجتماعية للأفراد ومن ثم إمكانية ترقيتهم من ضمنها أو بتخطيها.

* **الوضع أو المكانة الاجتماعية**:بإمكان الفرد تحقيق مكانه أو وضع اجتماعي معين عن طريق عوامل عديدة:

- القدرات الخاصة والكفاءات.- تحقيق الثراء، فالثروة اعتبار هام في تحديد الوضع الاجتماعية.- الانتماء إلى أسرة لها مكانة خاصة في المجتمع.- التعليم، الدرجة التعلمية مسؤولة إلى حد ما عن تحديد الأوضاع الاجتماعية.- التخصص المهني، يعني صفات مميزة للأفراد.

* **تدرج الأوضاع الاجتاعية**:يقول عالم الاجتماع الأمريكي Talcott parsous أن التدرج الطبقي هو تدرج متمايز للأفراد الذين يكونون نسقاً اجتماعياً، أو هو معاملتهم في حدود الأسمى والأدنى في جوانب ذات أهمية اجتماعية.

* **خصائص التغير الاجتماعي: دينامية متوازنة**: إن أي نسق اجتماعي يحتوي على نوعين من العمليات:

- الحفاظ عليه وضمان استمراره (تنشئة اجتماعية-ضوابط اجتماعية-نقل الإرث الثقافي).

- العمل على تبديله وتغيره – يحدد عالم الاجتماع Guy Rocher خصائص التغير بخمس نقاط:- التغير الاجتماعي ظاهرة جماعية.- التغير الاجتماعي يجب أن يكون تغيراً بنيوياً.- التغير في مدة زمنية محددة.- ديمومة التغير الاجتماعي واستمرارية.- التغير الاجتماعي يعني المسار التاريخي لمجتمع ما.- سيراً تلقائياً كتغير الوحدة الاجتماعية عبر التاريخ.- تغيراً ارتقائيا وتطور العلوم والتكنولوجيا.

* **الحراك الاجتماعي: معناه وأشكاله**:دراسة مجموعة حرفين منهم أبناء حرفيين منهم أحفاد حرفيين. (البني ،١٩٨٨)

* **الحراك الراسي الصاعد، أو الارتقاء الاجتماعي**:العامل الديموغرافي يشير Sorokim إلى انخفاض نسبة الخصوبة في الشرائح العليا أما بالنسبة للنظم التربوية فإن الفئات الشعبية تلتحق بالعمل بسوق مبكرة.

- **الشروط الاجتماعية المحيطة بالارتقاء الاجتماعي:**

* **علامة درجة التعليم بالارتقاء الاجتماعي**:- المدرسة هي وسيلة الترقي الاجتماعي الأساسية لدى الفئات الشعبية.

- تأثير إفرازات الحروب الهجرة–العلاقات العائلية والفئوية والطائفية والمناطقية.

* **النجاح المهني شكل من أشكال الارتقاء الاجتماعي:**- الإعداد التعليمي كمدخل إلى النجاح المهني.- تفاوت فرص العمل: إن هناك متغيرات تدخل في تحديد منحى الدخل الفردي في علاقته مع الفعالية الاجتماعية والمستوى التعليمي.

- النجاح المهني أو الفعالية المهنية.النجاح المهني يعتبر مؤدياً للارتقاء المهني.

٨-٩-٢- العلاقات العائلية كعامل مساعد في النجاح المهني:

- **النسيج العائلي:** الحفاظ على تماسك الأسرة، كنظام اجتماعي متميز.

- **العائلة محور الممارسات الاجتماعية:** البناء الأسري هو بناء متغير.

- **مفهوم الأسرة:** المجتمع من الناحية البنائية هو عبارة عن ترتيب منظم للأفراد في علاقات متشابكة تخضع لنظم معينة.

- **تأثر الأسرة بالمجتمع:** إن المجتمع هو الذي يزود الأسرة بالأحكام القيمية والإيديولوجيات التي تعتقد بها.

- الأسرة من وحدة منتجة إلى وحدة مستهلكة:في المجتمعات القديمة كانت الأسرة وحدة اقتصادية تنتج ما تحتاجه وكانت هي الهيئة الدينية والتربوية. بعد التغير والدول أخذ المجتمع يسلب الأسرة معظم وظائفها.

- **ظاهرة التكاثف الأسري:** الأسرة هي الخلية الأساسية في المجتمع.

- **أنماط الأسر العربية.**

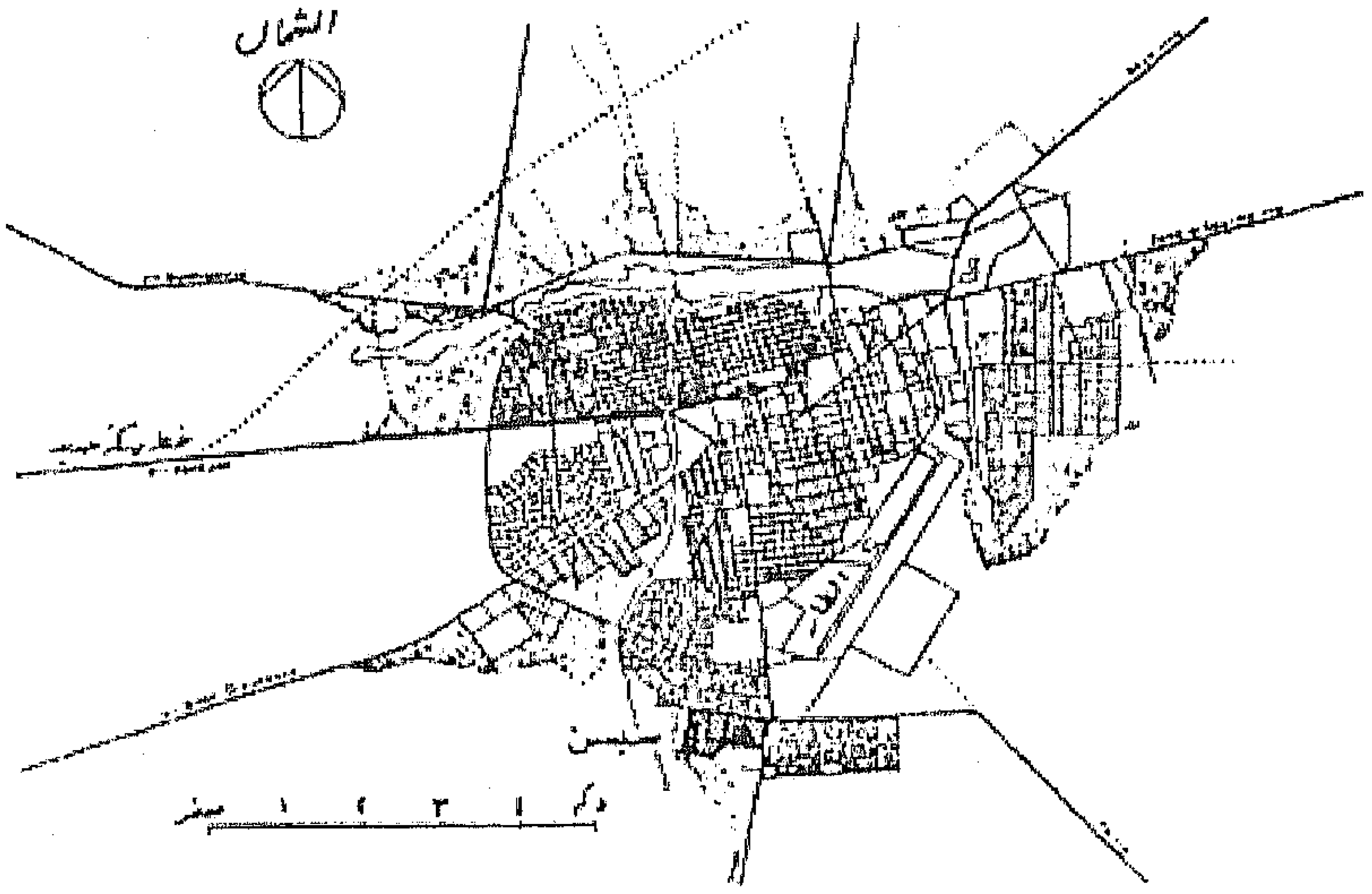
* **الأسرة الواسعة التقليدية:** يتزوج الابن ويعيش في غرفة بالمنزل والصبيان في غرفة والبنات في غرفة.

* **الأسرة النواتية:** طبقة اجتماعية – راكمت مواردها – أرسلت أولادها إلى الخارج ليتعلموا اللغات ويكونوا على مقربة من مصادر البضائع مما يسهل عليهم تأمين مصالح آبائهم وأقاربهم.

إدخال عادتين إلى المجتمع: – التعليم والسكن المستقل.– المرأة بدأت دخل سوق العمل.

الأسرة المتمولة: تألفت من مجموعة من الأسر القرابية الفرعية الصغيرة، توحدها علاقات الدعم والتعاون والتفاعل على المتواصل.

وقد كان الدافع الأكبر للسكان في مشروع الارتقاء هو إعطائهم حق ملكية الأرض وقد أنفق السكان أكثر من ٤٠,٠٠٠ لتجديد مساكنهم بمتوسط ١٣٠$ للأسرة علماً بأن متوسط الدخل الشهري أقل من ٤٠$ وهذا دليل على مدى مشاركة السكان التي كان لها دور فعال في المشروع.



منطقة الإرتقاء في واجادوجو (فطيم – ١٩٨٧: ٢٨٧).

<u>السياسات التي قام عليها المشروع.</u>

– شرط اختبار المنتفعين: مقيم في أكثر من ٤ سنوات–دخله لا يزيد عن ١٥٠$ ويكون على استعداد لاتباع شروط المشروع.

– سياسة تمليك الأرض: أعطي السكان حق ملكية الأرض في مشروع الارتقاء مقابل دفع ٥٠$ أو الإسهام في بناء الطرق وآبار المياه والمراحيض الخاصة ويقتضي إعطاء سند الملكية الأرضي إذا شغلت الأسرة لقطعة الأرض وعدم البيع قبل مضي ١٠ سنوات، وتعهد بالانتهاء من بناء المسكن خلال سنتين.

– مرونة التصميم والتنفيذ:اتساع نسبة النماذج ومشاركة الأهالي.

– طرق التمويل:قرض إلى بنك التنمية الوطني قيمته ٦٠٠,٠٠٠$ في الصندوق المركزي الفرنسي للتعاون الاقتصادي. وقد نجحت هذه الإجراءات المتبعة من قبل بنك التنمية الوطني إلا أنها اتجهت لصالح ذوي الدخل المنخفض والمتوسط.

– التدريب:قامت إدارة المشروع بتدريب بعض السكان على الأعمال الإدارية وعلى أعمال البناء، يُهدف التدريب على هذه الأعمال إلى زيادة مقدرة الإدارات المهتمة بالمشروع وتحسين المهارات للمشاركين في البناء.

– المشاركة الشعبية:أدت المشاركة إلى تحسين خدمات البيئة الأساسية، وتأمين فرص عمل.

<u>النتيجة</u>:– تم تطوير موقع المشروع "الارتقاء" من خلال المشاركة الشعبية.– السكان في المشروع سكنوا لسنوات عديدة ونشأت علاقات اجتماعية فيما بينهم.– السكان في المشروع أكملوا برنامج الارتقاء في شهور قليلة لتعاونهم في البناء نتيجة تعارفهم.– نتيجة للتجربة الرائدة قام البنك الدولي بتقديم قرض ١١,٣ مليون دولار، لتنفيذ مشروعات مماثلة على المستوى القومي. – تنظيم حركة تجميع القمامة من السكان

ب– التجربة الالمانية للارتقاء في احد احياء مدينة برلين(المانيا الشرقية): يتم عرض تجربة ألمانيا الغربية كنموذج لأحد المداخل التطبيقية بالدول المتقدمة من خلال وصف تحليلي لأحد البرامج الرائدة وهو برنامج التجديد الحضري المتأني "Careful urbanRenewal" الذي بدأ تطبيقه في مدينة برلين الغربية منذ عام ١٩٨٢م انطلاقاً من مبدأ مشاركة السكان كفكر جديد لتطوير وتحسين المناطق السكنية المتدهورة.

– أن يتم إجراء التعديلات المقترحة على تصميمات الوحدات السكنية بهدف السماح بوجود أنشطة جديدة واستعمالات أفضل للفراغ السكني الذي يتم تجديده.

– أن يتم تجديد وتحسين الوحدات السكنية أو المباني بطريقة تدريجية – Step by step على أن تسمح طريقة العمل بإمكانية إجراء تحسينات أخرى مستقبلاً عند توفر إمكانيات مادية أفضل للسكان.

– يجب التقليل من عمليات هدم المباني المتدهورة إلى أقل حد ممكن، مع إضافة الحدائق في الأفنية الداخلية وتحسين الواجهات الرئيسية للمباني دون أساس بطابعها المعماري الأصيل.

– تحسين وتطوير الخدمات العامة والطرق والميادين والمناطق المفتوحة والخضراء الحالية بالإضافة إلى تزويد المنطقة بما ينقصها من هذه الخدمات.

– يجب توفير مصادر التمويل اللازمة للبرنامج قبل البدء في التنفيذ مع تحديد أوجه إنفاق هذه الأموال وفقاً لبرنامج زمني محدد.

– إدارة المشروع وبرنامج التطوير بطريقة جيدة مع توفير الكفاءات الإدارية المتخصصة في هذا المجال لتضطلع بمسئوليات العمل التنفيذية.

– وضع كافة الضمانات لبدء تنفيذ هذه النوعية الجديدة من البرامج فور الموافقة الرسمية على الجوانب القانونية والتنظيمية لها وذلك لتجنب النقد الموجه لبرامج التجديد باستخدام أسلوب الهدم والإحلال.وقد ضم البرنامج مجموعة من المقترحات لتطوير وتحسين الأوضاع العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية بمنطقة لويزن شتاد شملت الآتي(اسماعيل-١٩٩٠):

– الحفاظ على تكوين البلوك السكني: وذلك بهدم أجزاء بسيطة جداً من المباني التي يجري تجديدها، والحفاظ على المباني السكنية القديمة المنخفضة الارتفاع بحالتها وبأعداد السكان الكبيرة بها (كثافات عالية) تحقيقاً لرغبة السكان في البقاء بوحداتهم السكنية المنخفضة الإيجار. ولهذا قرر البرنامج البقاء على المنطقة كما هي. – التجديد والتحديث بالمنطقة.. ثم تجديد ١٥٠٠ وحدة سكنية في نهاية عام ١٩٨٥م مع الأخذ في الاعتبار مقترحات السكان فيما يخص المقياس والمعدلات المستخدمة وقد تم الحفاظ على حوالي ٩٥٪ من عدد السكان الأصليين بالمنطقة بل أن هؤلاء السكان بقوا – لازموا بوحداتهم السكنية الأصلية بعد تجديدها ولم يتم إخلائهم ونقلهم إلى وحدات أخرى مجددة كما حدث للبعض الآخر. – بناء وحدات جديدة .. تم بناء ٣٣٥ وحدة سكنية جديدة بالمنطقة بداخل البناء العمراني الحالي بها وبدون تشطيب على أن يقوم المستأجر بالتشطيبات اللازمة للوحدة بالجهود الذاتية.د – شبكة الطرق.. بعد بناء الحائط الذي يفصل قسمي مدينة برلين في عام ١٩٦١م لم يعد الطريق الرئيسي المجاور للحائط يستخدم في حركة الطرق المعتادة ولهذا رؤى ضمن البرنامج استغلال أجزاء منه في الاستعمالات الجديدة.هـ – الخدمات الاجتماعي.. تقرر تزويد المنطقة بأماكن للحضانات بالإضافة إلى مشروعات الخدمات ومراكز شباب، مراكز لخدمة المرأة، ومساحات للعب الأطفال.... الخ).و – الفراغات المفتوحة والعامة.. يتم إعادة تجديد وتنظيم الفراغات العامة والخضراء وزراعتها وتجميلها بالأشجار والمقاعد وغيرها.

– **تمويل البرنامج:**تساهم الحكومة الفيدرالية بدعم مادي في تمويل برامج التجديد الحضري المتأني وفقاً للنظام التالي (hamer,١٩٨٧): – بالنسبة للسكان / الأفراد: يحصل المستأجر على معونة مادية تصل إلى ٧٠٪ من التكاليف الكلية، على أن يتحمل باقي التكاليف من مصادره المالية الخاصة وأن يقوم بتجديد وتحديث الوحدة السكنية بنفسه بالجهود

الذاتية.– إذا قام المالك بتجديد الوحدات السكنية بمبناه بمساعدة شركة مقاولات خاصة فإنه يحصل على دعم مادي حكومي يبلغ حوالي ٤٥٪ إلى ٧٠٪ من التكاليف الكلية وفقاً لإجراءات وقوانين خاصة.

– بالنسبة لاتحادات المستأجرين: اتحادات المستأجرين هي مجموعات عمل بالجهود الذاتية تعمل على المدى الطويل (١٥ سنة على الأقل) ولها الحق في استخدام المبنى المجدد أو تملكه بشروط تعاونية.تحصل هذه الاتحادات على دعم يصل إلى حوالي ٨٠٪ من تكاليف التجديد على أن يتحمل السكان نصيبهم البالغ ٢٠٪ من تكاليف تجديد وتحديث الوحدة السكنية.

– **تنفيذ البرنامج:** حققت برامج التجديد الحضري المتأني Careful Urban Renewal في خلال ٣ سنوات فقط من بدء تطبيقها بحي كروينربرج بمدينة برلين الغربية إنجازات عديدة في فترة من عام ١٩٨٤مإلى ١٩٨٧م أهم هذه الإنجازات:– تم إضافة ٣٦٠ وحدة سكنية جديدة وتجديد ٥٢٠٠ وحدة سكنية من بين هذه الوحدات هناك ٧٠٠ وحدة سكنية تم تجديدها بالجهود الذاتية. – تم صيانة وتجديد وتطوير ٥ مدارس بالإضافة إلى مشروع بناء مدرسة جديدة جاري تنفيذها وتم إضافة ٢٣ دار حضانة تسع ١٦٤٠ طفلاً. – تم إضافة ٣٢٠ حديقة في الفنية الداخلية للمباني بالإضافة إلى تجميل ٣٠ ميدان بالمسطحات الخضراء والإضاءة وغيرها. – تم إنشاء ١٨٠ مشروع تجاري بالجهود الذاتية للسكان.هـــ – تم تجديد ١٦٠ محل تجاري (من بينهما ٣٠ في مرحلة التنفيذ و٧٠ في مرحلة التخطيط النهائي).و – جاري إنهاء حوالي ٢٠ مشروع لتغيير الخدمات العامة مثل مراكز الشباب والمراكز الثقافية وصالات الرياضة وملاعب رياضية وساحات للأطفال وحدائق مفتوحة وغيرها.

يعد برنامج التجديد الحضري المتأني من البرامج الشاملة حيث تهتم بالإضافة لتحسين الوحدات السكنية المتدهورة وتزويدها بالمرافق والخدمات ووحدات الانتفاع الرئيسية (المطبخ والحمام ودورة المياه) بتوفير كافة الخدمات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والترفيهية في منطقة العمل. بالإضافة إلى ذلك فإن البرنامج يحقق هدفاً اجتماعياً هاماً وهو مشاركة السكان بالجهود الذاتية في عملية تحسين الوحدات السكنية المتدهورة، مما يساعد على تغيير السلوكيات الاجتماعية لسكان المناطق المتدهورة، كما يحقق هدفاً اقتصادياً يتمثل في خفض التكاليف الكلية لتحسين الوحدات السكنية. – يقتصر دور الحكومة الفيدرالية المركزية على سن مجموعة من القوانين واللوائح التنظيمية الخاصة بتنظيم عملية حصول السلطات المحلية بالمدن والمقاطعات الألمانية على الدعم المادي المقدم من قبل الحكومة والتي تمنح فيما بعد للأفراد بصفة شخصية أو لاتحادات الملاك والمستأجرين وفقاً لشروط خاصة. وتعتبر السلطات المحلية بالمدن والمقاطعات الألمانية هي المسئولة تماماً عن وضع اللوائح التشريعية والتنفيذية الخاصة بها، لتسهيل عملية تنفيذ برامج تحسين المناطق المتدهورة، وبصفة خاصة برامج صيانة وحماية المباني والمناطق التاريخية.

– تهتم الحكومة الألمانية بصفة خاصة بالمناطق المركزية بالمدن والتي تعاني من العديد من المشاكل الناجمة عن التدهور لكافة الظروف العمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية بالمنطقة.بالإضافة إلى تشجيع مشاركة السكان في عملية إعداد وتخطيط وتنفيذ سياسات البرامج المختلفة التي تؤثر تأثيراً مباشراً على حياتهم وخاصة سياسة التجديد والتحسين للمناطق المتدهورة، كما تركز الحكومة على أهمية تطوير اللوائح والقوانين التشريعية المرتبطة بسياسات التطوير والتحسين إلى جانب التكامل بين عملية وضع سياسات الإسكان وسياسات التخطيط العمراني بصفة عامة.

– أهمية وجود هيئة أو مؤسسة حكومية شبه مستقلة مسئولة عن الإشراف على عملية وضع وتنفيذ برامج تحسين المجتمعات العمرانية المتدهورة، وتسمى في مدينة برلين الهيئة القومية للمعارض (National Exibitions

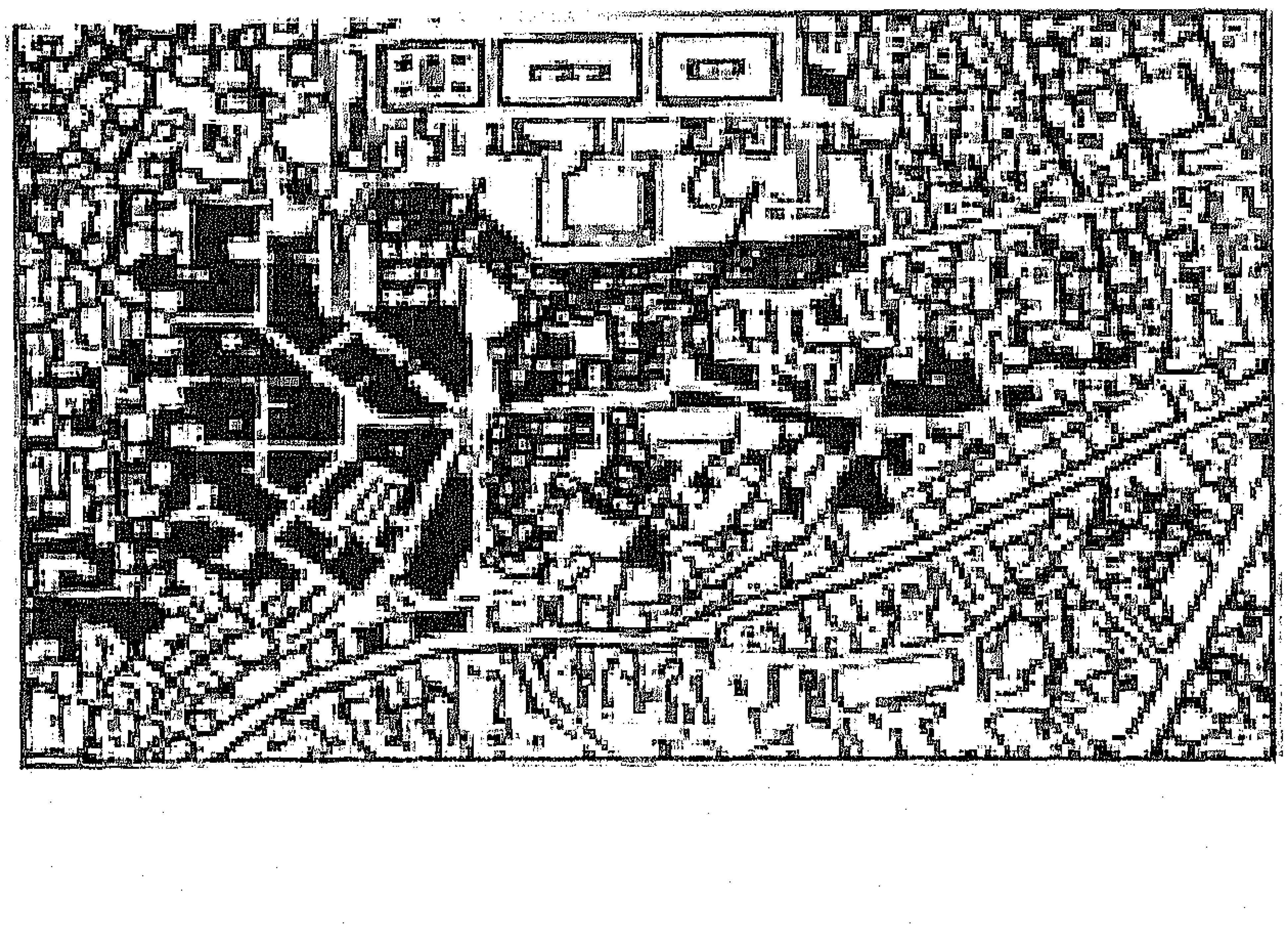
(Institution) وتتولى هذه الهيئة القيام بوضع وتنفيذ برامج الترميم والتجديد والتحسين للمباني والأحياء للمناطق القديمة والمتدهورة، بعيداً عن الروتين الحكومي المعقد / النظام الحكومي المركب.

أهمية وضع نظام تمويل يحدد دور الأطراف المعنية والمساهمة المادية المقدمة من كل منها كما يحدد نسبة الدعم الحكومي وشروط الحصول عليه بالنسبة للاتحادات والهيئات الممثلة لمصالح السكان.

ج-التجربة التونسية حي الحفصية: يتم عرض تجربة حي الحفصية في تونس كنموذج لأحد المداخل التطبيقية بالدول النامية من خلال وصف تحليلي لبرنامج إعادة تأهيل وتجديد المنطقة السكنية المركزية الحفصية في مدينة تونس والذي يعتبر أحد البرامج الرائدة في هذا المجال.يقع حي الحفصية في قلب المركز التاريخي ويمثل ١٥% منه ويبلغ عدد سكانه ١٠٠ الف نسمة ومسطحه ٢٧٠ هكتار يعود بناء الحي الى القرن الرابع الهجري ويرجع الفضل في تشييده الى الشيخ الولي سيدي محرز الملقب بسلطان المدينة (Serageldin,١٩٩٧) كان يسمى فيما سبق الحارة (Architectural Record, ١٩٨٤)، ومع بداية الاحتلال الفرنسي عام ١٨٩٠م بدأ السكان الأصليين في هجرة الحي نتيجة لازدحامه وظهور مظاهر التدهور العمراني فيه بوضوح لكي يستقروا بالمناطق الحديثة بالضواحي، ولم يبقى بالحي إلا السكان الفقراء من محدودي الدخل، وانضم إليهم المهاجرون من الريف للحضر بحثا عن فرص أفضل للعمل، وجذبهم للإقامة بالحي إيجارات الوحدات السكنية المنخفضة، وقرب المنطقة من مركز المدينة حيث تتوافر فرص العمل المختلفة. وفي عام ١٩٣٣ م أعلن الحي كمنطقة غير صحية وبدأت أول عمليات الهدم والإزالة به وقد أقيم مكان الأراضي الفضاء الناتجة عن الهدم عمارات سكنية متعددة الطوابق لاستخدامها كوحدات إحلال لإيواء السكان.

والشكل رقم يوضح منطقة الدراسة.

من خصائص مشروع الارتقاء في حي الحفصية:في فترة ما بين عام ١٩٧٣م، ١٩٧٨م تم وضع برنامج لإقامة وحدات سكنية جديدة وبعض الأنشطة والخدمات الاقتصادية والتجارية بواسطة الهيئة المسئولة عن برامج التحسين الحضري بمدينة تونس العاصمة ويطلق عليها هيئة A.S.M.(Abdel Kafi ,١٩٨٥).وتم إنشاؤها عام ١٩٧٠م بمساعدة هيئة اليونسكو وتتلخص مكونات البرنامج فيما يلي:- أن يكون شاملا لإعادة تجديد وتحسين كافة الظروف المعيشية بالمنطقة والخدمات وشبكات المرافق والبنية الأساسية.- بناء وحدات سكنية جديدة على الأراضي الفضاء المتاحة بالمنطقة.



شكل. (أ) منطقة الدراسة في حي الحفصية (نظمي – ١٩٩١: ٢٠٦)

بالإضافة إلى أن برنامج المشروع الخاص بالارتقاء يتميز بمحاولة تحقيق ما يلي:-إعادة تأهيل وتحسين الوحدات السكنية المتدهورة. ووضع برنامج لتحسين الخدمات والمرافق القائمة وتزويد المنطقة بالجديد من الخدمات لمواجهة الاحتياجات المستقبلية لسكانها. وصيانة وإصلاح البنية الأساسية. وإعادة تنظيم الأنشطة والفراغات الاقتصادية. وترميم وتجديد المباني التاريخية واستخدامها في وظائف جديدة (كمتاحف أو مباني إدارية). وتوفير الفراغات العامة والخاصة لإيجاد طابع عمراني مميز للمنطقة وإعادة الحياة الاجتماعية إليها (Miossec, ١٩٨٤).ومن أهم أهداف البرنامج تجنب إحلال السكان الحاليين بالمنطقة خاصة الفقراء وذوي الدخول المحدودة، وقد وضع البرنامج ليضمن تحقيق الانسجام المعماري بين الجديد والقديم والاستمرارية في شبكات الطرق المجددة والقائمة. ولكي يضمن البرنامج تحقيق المرونة في التطبيق خاصة كفاءة الناحية الاجتماعية تم تخصيص نوعيات مختلفة من الوحدات السكنية تلائم فئات الدخل المتنوعة بالمنطقة فقد شملت مقترحات الإسكان الجديد الآتي:

- عدة عمارات سكنية ذات طرز حديثة تحيط بالإطار الخارجي لمنطقة العمل تناسب الأسر من ذوي الدخول المرتفعة.
- أغلبية المباني لمساكن ذات الفناء الداخلي ويمكن تقسيمها إلى وحدتين سكنيتين على دورين منفصلين.

وقد روعى الحفاظ على نمط المباني السكنية التقليدية ذات الفناء الداخلي على أن تزود ببعض الخدمات والمرافق الحديثة، وفيما يختص بالوحدات والمباني السكنية الجديدة فقد وضعت اشتراطات للبناء داخل كل قطعة، مع وضع مقترحات لخمسة أنماط مختلفة من نمازج السكن يمكن للسكان الراغبين تطبيق إحدى هذه الأنواع بما يلائم إمكانيات الساكن والذوق العام.

- **تمويل مشروع الارتقاء:** يتم تمويل البرنامج من خلال دعم قدمته كل من الحكومة التونسية والبنك الدولي على أن يتم استعادة جزء من هذا الدعم من خلال عملية منظمة لاستعادة جزء من التكاليف Cost- Recovery.

- **تنفيذ مشروع الارتقاء:** يتمثل في إعادة تأهيل وتحسين الوحدات السكنية المتدهورة لمحدودي الدخل، و الحفاظ على المباني القائمة والتكامل بين الجديد والقديم معا بالإضافة إلى إحياء الأنشطة الاقتصادية والتجارية المتدهورة بمنطقة الحفصية.وقد تقرر أن تتم العملية التنفيذية وفقا للبرنامج الزمني التالي:

- (تحسين وتجديد المرافق وشبكات البنية الأساسية (١٩٨٤م).والعمل على بناء الوحدات السكنية الجديدة والخدمات (١٩٨٥م). إنهاء المشروع (مرحلة تحسين الوحدات السكنية المتدهورة (١٩٩٠م)).وبالفعل فقد تم تخطيط عملية التنفيذ طبقا للتتابع المنطقي هذا بالإضافة إلى أن البرنامج نجح في الإبقاء على السكان من ذوي الدخل المحدود بالمنطقة بعد تحسين الوحدات السكنية المتدهورة بها، بالإضافة إلى جذب السكان من ذوي الدخول المتوسطة والمرتفعة للإقامة بالوحدات السكنية الجديدة التي تم بناؤها في منطقة الإحلال بتطبيق سياسات تخفيض الضرائب العقارية لبعض هؤلاء السكان والإعفاء منها لفترة محدودة للبعض الآخر. وقد حققت هذه السياسة نوعا من التوازن الاجتماعي بتنوع فئات الدخل للسكان بالمنطقة.كما وتقوم الحكومة المركزية ممثلة في وزارة التخطيط العمراني بوضع الإطار العام واللوائح التنظيمية الخاصة بسياسات وبرامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتدهورة، ويتم تمويل هذه البرامج جزئيا بمساعدة بعض الهيئات والمنظمات الدولية كالبنك الدولي واليونسكو وتترك للسلطات المحلية بالمدن المختلفة الحرية في وضع وتطبيق برامج التحسين وتنظيم عملية تمويل تلك البرامج بما يتناسب مع الاحتياجات والمشاكل والإمكانيات الخاصة بكل منها. بالإضافة إلى أن تنظيم عملية التمويل تكون ضمانا لاستعادة جزء من تكاليف البرنامج حتى يمكن الإسهام في تمويل أكبر عدد من البرامج واستمرارية حركة التحسين والتطوير للمناطق العمرانية المتدهورة).

Upgrading of the Urban Environment of the Old Arab Cities

Case Study – "Saida – Lebanon"

Abstract

This thesis studies the problem of Arab historical cities and how to deal with their traditional heritage theoretically and practically. The theoretical study presented consists of two parts and the case study follows in the third part. This study produces a frame work for the process of upgrading of such historical areas.

The first theoretical part presents the evolution of Arab cities and the interrelation between the urban Environment and the components of the old Arab cities. In addition this part studies the different factors and variables that affected the Arab city and have led to its deterioration.

The second theoretical part of this analyses research the different principles of upgrading the historical areas and reviews the general approach to deal with people and place in Arab cities. In addition this part produces several examples of upgrading projects within different contexts.

The case study that comes in the third part applies the theoretical principles reviewed throughout the previous parts in the case of saida. The study concludes some strategies to apply the ideology of upgrading in historical areas. It also identifies the shortcomings in administration and legislation responsible for the upgrading process. The study concludes with a set of guidelines and recommendations regarding the planning, concept, funding, administration and relevant regulations.

All these aspects are directed towards the upgrading mechanisms. Furthermore the research provides a set of detailed guidelines for the particular case of saida focusing on:

- Planning, Implementation, and Monitoring.
- Building Typology, Streets and Open Spaces Network; and
- Management and Maintenance.

Beirut Arab University
Faculty of Architectural Engineering

Upgrading of the Urban Environment of Old Arab Cities

Case Study: "Saida – Lebanon"

A thesis Submitted to the Faculty of Architectural Engineering – Beirut Arab University
In partial fulfillment for the Requirement of the Degree Master of Architecture and Urban Design

By: Fahed A. Miri

The Jury Committee:

Name	Title		Signature
Prof. Dr. Ramadan Abdel Maksoud	Dean, Faculty of Architectural Engineering – Beirut Arab University	Jury Head, Internal Examiner	
Prof. Dr. Ibtehal Y. Bastawissi	Professor, Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Alexandria University	External Examiner	
Prof. Dr. Hassan M. Abdel Salam	Faculty of Architectural Engineering – Beirut Arab University	Examiner & Supervisor	

Dean of the Faculty
Prof. Ramadan Abdel Maksoud

Beirut – Lebanon: Tel: (01) 300110 Fax (01) 818402 -E mail: bau@bau.edu.lb - P.O.Box: 11-5020 - Internet: www.bau.edu.lb
Alexandria - Egypt : Tel :4825739 - Fax : 4834850

BEIRUT ARAB UNIVERSITY
Faculty of Architectural Engineering

Upgrading of the Urban Environment of Old Arab Cities

Case Study "Saida – Lebanon"

Submitted by:
Fahed A. Miri

In partial fulfillment of the Requirement of Master Degree
in Architecture and Urban Design

Supervisors

Prof. Dr. Hassan M. Abdel Salam
Professor, Faculty of Architectural Engineering, Beirut Arab University

Prof. Dr. Hatem A. El Tawil
Professor, Dept. of Architecture, Faculty of Fine Arts, Alexandria University

Beirut 2006